

مركز البحوث

برامج الإسكان

في المملكة العربية السعودية
ومدى استفادة الموظفين الحكوميين منها

إعداد
د. أمير بن محمد العلوان

بسم الله الرحمن الرحيم



مركز البحوث

برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية ومدى استفادة الموظفين الحكوميين منها

إعدّاد

د. أمير بن محمد العلوان

١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م

بطاقة الفهرسة

ⓗمعهد الإدارة العامة، ١٤٢٩هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

العلوان ، أمير بن محمد

برامج الإسكان فى المملكة العربية السعودية ومدى استفادة الموظفين الحكوميين منها / أمير بن محمد العلوان - الرياض، ١٤٢٩هـ

٢٤٤ ص ؛ ١٧ سم × ٢٤ سم

ردمك ٨ - ١٧١-١٤ - ٩٩٦٠ - ٩٧٨

١ - الإسكان - اقتصاديات - السعودية

أ - العنوان

ديوى ٣٣٩,٢٢ ١٤٢٩ / ٢٩٨٦

رقم الإيداع: ٢٩٨٦ / ١٤٢٩

ردمك: ٨ - ١٧١-١٤-٩٩٦٠ - ٩٧٨

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الموضوع | **الصفحة**

فهرس الجداول

فهرس الجداول

الموضوع **الصفحة**

فهرس الجداول

الموضوع **الصفحة**

فهرس الأشكال البيانية

الموضوع	الصفحة

فهرس الأشكال البيانية

الموضوع **الصفحة**

الفصل الأول

مدخل الدراسة

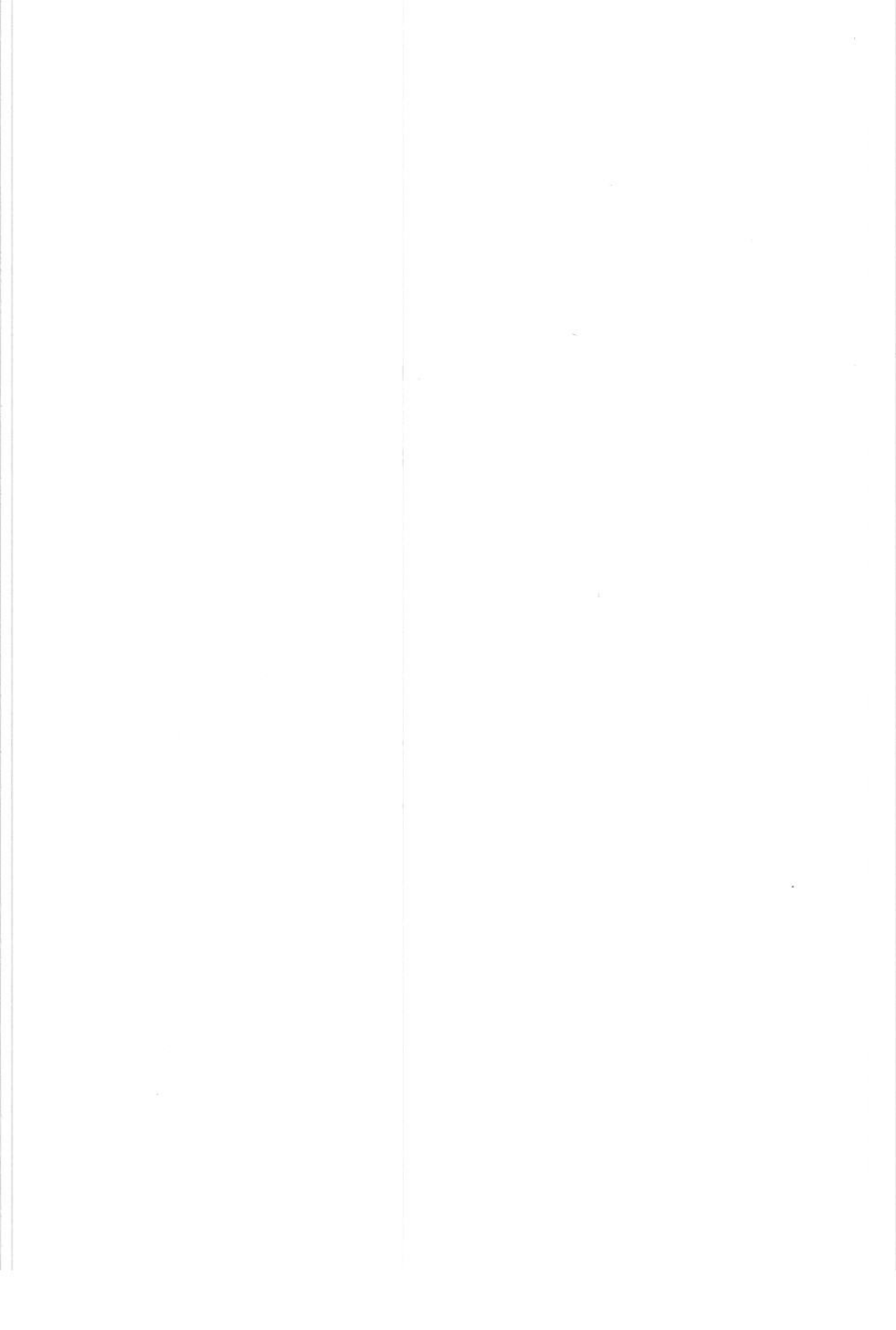
أولاً: مشكلة الدراسة

ثانياً: أهمية الدراسة

ثالثاً: أهداف الدراسة

رابعاً: تساؤلات الدراسة

خامساً: حدود الدراسة



مقدمة:

يعتبـر قطاع الإسـكان من القطاعات الهامة والأساسـية فـى التنمية، وتعانى الكثير من الدول مشـكلة توفير المسكن الملائم والميسـر لمواطنيها، وتختلف السياسة الإسـكانية لتوفير المسـكن والحصول عليه فى البلدان بحسـب ظروفهـا وإمكاناتها الاقتصاديـة والاجتماعية وغيرها مـن الظروف الأخرى. كمـا أن من أهم علامات تقدم الدول وعوامل اسـتقرارها ورقى مجتمعاتها توافر السكن الملائم لجميع الأفراد فيها، والمسـكن هو أحد متطلبات الاستقرار فى حياة الإنسان فرداً ومجتمعاً وهو من المسـتلزمات الأساسية لحياته. ونظراً لأهمية هذا القطاع تتجه الكثير من الحكومات والجهات المعنية إلى توفيرها للسـكان بشكل عام وذوى الدخول المنخفضة والمتوسطة من المواطنين مثل شـرائح الموظفين الحكوميين بشـكل خاص. وتشير الدراسات إلى أن السـواد الأعظم مـن الموظفين الحكوميـين يعتبرون من ذوى الدخول المتوسـطة والمنخفضـة، وبالتالى هم يجدون صعوبات فى تأمين المسـكن الخاص بهم ابتداءً من شراء الأرض إلى توفير المبالغ المالية اللازمة لبناء المسكن، ومما يزيد من صعوبة الأمر أمام السواد الأعظم من المواطنين فى الفترة الأخيرة فى المملكة العربية السعودية قلة عدد الوحدات السـكنية التى تقوم الجهات الحكومية بتنفيذها أو تمويلها، هذا فضلاً عن الانخفاض المسـتمر للقروض الممنوحة من صنـدوق التنمية العقارى وغيرها من الصناديق المعنية بتوفير الإسـكان للمواطنين بشـكل عام. يضاف إلى ذلك محدودية مشـاركة البنوك والمؤسسـات المالية الخاصة فى تقديم القروض الخاصة بالإسكان، وكذلك المؤسسـات العقارية المتخصصة فى بناء وتشـييد المساكن. هذا مع العلم بأن السياسـات الحكومية للإسكان لم تعط أى أفضلية للموظفين الحكوميين باعتبارهم شريحة محددة من شرائح المواطنين للحصول على إسكان خاص بهم أو أى أولوية فى قروض صندوق التنمية العقارى، وعلى الرغم من أن بعض الجهات الحكومية المحدودة (مثل بعض الجهات العسكرية والأمنية، وبعض الجامعات والكليات والمؤسسات الصحية الحكومية) تقدم سـكناً مؤقتاً لبعض موظفيها أثناء فترة العمل فى هذا الجهات تنتهى مـع انتهاء الموظف من العمل فـى هذه الجهات، والتى فى مجملهـا لا توفر له ملكية المسـكن الدائم له ولأفراد أسـرته على المدى البعيد. كما أن المؤسسة العامة للتقاعد تعمل على برنامج حديث لتمويل المسـاكن للموظفين الحكوميين المدنيين والعسكريين المتقاعدين يمنح الموظف قرضاً طويل الأمد تصل مدته إلى ٢٥ سنة وقيمته إلى مليون ريال لتمويل بناء مسكن للموظف الحكومى المتقاعد والذى لا يملك مسكناً خاصاً به.

إن الطفرة الاقتصادية التى عاشتها المملكة العربية السعودية فى أوائل الثمانينيات الميلادية ومع بداية خطط التنمية الشـاملة أسهمت بشـكل كبير فى توفير الوحدات السكنية والخدمات والتجهيزات والمرافق الضرورية فى تلك الفترة. ولقد قامت الدولة بتوفير نسـبة كبيرة من الخدمات والمرافق الخاصة بالبنية التحتية مثل: شبكات المياه والصرف الصحى والكهرباء والاتصالات وسفلتة الطرق مجاناً لمعظم الأحياء السكنية فى أغلب المدن الرئيسـية فى مختلف مناطق المملكة فى تلك الفترة. كما أسـهمت الدولـة فى بناء الوحدات السـكنية فى بعض المدن فى المملكة من خلال مشـروعات الإسـكان التى قامت بها الأجهزة الحكومية المختلفة لتأمين الإسـكان لمنسوبيها أثناء عملهم فى هذا الجهاز، ومشـاريع الإسـكان العامة التى نفذتها وزارة الأشغال العامة والإسـكان (سابقاً)، والوحدات السـكنية التى مولها صندوق التنمية العقارى، وبعض الوحدات السكنية التى قام بتنفيذها القطاع الخاص. ولقد أسهمت تلك المشاريع فى تلبية جزء من الطلب المتزايد على الوحدات السـكنية وتحسين نوعيتها وارتفاع نسبة ملكية المواطنين بشـكل عام للوحدات السكنية فى فترة الطفرة الاقتصادية التى عمت البلاد فى أوائل الثمانينيات. لكن النمو السـكانى السـريع وما ترتب عليه من زيادة كبيرة فى عدد السـكان وزيادة الهجرة من القرى إلى المدن وتغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية حد بشـكل كبير من إمكانات الأجهزة المعنية بتوفير الإسكان مما تسبب فى زيادة الطلب بشكل كبير على الوحدات السكنية بشكل عام وأصبح توفير الوحدة السكنية المناسبة هماً لكل مواطن وتحدياً كبيراً يواجه الدولة.

وتؤكد الإحصاءات الأخيرة ارتفاع نسـبة متوسـط تكلفة الإيجار للمسـكن إلى متوسـط دخل الأسـرة من (٢٦ ٪) خلال خطة التنمية السادسة إلى (٣٠ ٪) خلال خطة التنمية السابعة، وبالمقابل انخفضت نسبة ملكية المساكن خلال الفترة نفسها من (٦٥ ٪) إلـى (٥٥ ٪) نتيجة محدودية فرص التمويل العقارى، وعدم مواكبة قروض صندوق التنمية العقارى للطلب المتزايد عليها خلال السـنوات الأخيرة. ويقدر الطلب التراكمى على المساكن بنهاية خطة التنمية السابعة، الذى عجزت السوق العقارية عن تلبيته، بنحو (٢٧٠) ألف مسكن، وتراوح نسبة المساكن الشاغرة بين (١٢ ٪) و (١٥ ٪) من إجمالى المسـاكن، وهى نسبة عالية نسـبياً مقارنة بالمعدلات الطبيعية التى تراوح عادة بين (٣٪) و (٥٪)، مما يدل على أن المعروض من المساكن يقع خارج نطاق القدرة الشـرائية لفئات ليست قليلة من السكان، ويمثل أحد أكبر التحديات التى تواجه هذا القطاع (خطة التنمية الثامنة، ١٤٢٥ هـ، ص ٣٨٣).

لذلك حاولت هذه الدراسة تحليل ودراسة السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام ومدى استفادة الموظفين الحكوميين من تلك السياسات والخطط والبرامج، كما أن هذه الدراسة حاولت أن تتعرف على مستوى الرضا لدى الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى وآرائهم واتجاهاتهم عن الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح هذه السياسات والخطط والبرامج فى توفير الإسكان للمواطنين، ومعرفة أهم مقترحاتهم وتوصياتهم لتطوير هذه السياسات والخطط لتوفير الإسكان للمواطنين. أخيراً حاولت هذه الدراسة أن تتعرف على آراء المسئولين والمخططين وبعض متخذى القرار تجاه هذه السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان، وما أهم المعوقات التى حالت دون تحقيق هذه الخطط وأهدافها، وما مقترحاتهم لتطوير هذه السياسات والخطط والبرامج؟

وقد رتبت فصول الدراسة على النحو التالى:

خصص الفصل الأول ليناقش خطة الدراسة من حيث المشكلة والأهمية والأهداف والتساؤلات المطروحة فى هذه الدراسة، بالإضافة إلى تحديد مجالات (حدود) الدراسة.

أما الفصل الثانى فيتعلق بأدبيات الدراسة من خلال التطرق للإطار النظرى لمفهوم الإسكان وأهميته، سياساته، الجهات المعنية بتوفيره ودورها، أنماطه واقعه فى المملكة العربية السعودية، تحديات قطاع الإسكان فى المملكة العربية السعودية، تجارب بعض الدول فى توفير الإسكان. كما يتعرض هذا الفصل إلى استعراض عدد من الدراسات السابقة ذات العلاقة وأهم النتائج التى توصلت إليها تلك الدراسات ومن ثم مقارنتها مع هذه الدراسة للوقوف على أوجه الشبه والاختلاف بينها وبين هذه الدراسة.

بينما تناول الفصل الثالث الإطار المنهجى للدراسة من حيث التعرف على المنهج العلمى المستخدم فى الدراسة، ومجتمع وعينة الدراسة، والأداة المستخدمة فى جمع البيانات، وطرق التحليل الإحصائى المستخدمة فى الإجابة على تساؤلات الدراسة.

وفى الفصل الرابع تم عرض وتحليل بيانات الدراسة تحليلاً وصفياً واستدلالياً باستخدام الطرق الإحصائية التى تتناسب مع طبيعة هذه الدراسة.

أما الفصل الخامس وهو الفصل الأخير فقد خصص لعرض أهم النتائج والتوصيات التى خلصت إليها هذه الدراسة فيما يتعلق بتحديد أهم الأسباب (من

وجهة نظر الموظفين) التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وأهم المعوقات (من وجهة نظر متخذى القرار والمسئولين) التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان فى تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها، وبالتالى البحث فى الطرق والوسائل الكفيلة للتغلب على هذه المعوقات ومن ثم الرقى بمستوى خدمات الإسكان فى المملكة.

أولاً - مشكلة الدراسة:

تعانى كثير من بلدان العالم أزمة حادة فى توفير المسكن، تظهر فى عدم استيفاء الوحدات السكنية للاحتياجات الحقيقية للسكان، وعدم توافق التكلفة والنوعية وحجم الإسكان مع تلك الاحتياجات. ولقد أصبحت مشكلة توفير المسكن الملائم من أكبر التحديات التى تواجه الدول فى الكثير من دول العالم، فعلى مدار العقود الماضية تم تطوير العديد من السياسات والخطط والبرامج لمواجهة هذه المشكلات المتزايدة والمرتبطة بطبيعة التغيرات الاجتماعية والاقتصادية بالمجتمع.

ويعتبر المسكن من الاحتياجات الأساسية لكل إنسان أياً كان، لذا تسعى جميع شرائح المجتمع في تأمين الإسكان المناسب لها ولإفراد عائلتها، إذ إن تأمين الإسكان يعتمد بشكل أساسى على مستوى دخل الفرد، فكلما زاد دخل الفرد قلت نسبة ما ينفقه من دخله على الإسكان والعكس صحيح، إذ إن المؤشرات العالمية تشير إلى أن معدل ما ينفقه الفرد فى الدول المتقدمة على الإسكان بشكل عام تراوح بين (١٥- ٢٠٪) من دخله، إلا أن الدراسات فى المملكة العربية السعودية تشير إلى أن ما ينفقه الفرد خاصة بين الشرائح ذات الدخول المحدودة على الإسكان يتجاوز هذه النسبة بكثير وهى نسبة تصل من (٣٠ -٣٥٪) تقريباً وتنخفض هذه النسبة كلما زاد الدخل (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ٢٠٠١ ، ص ٦). وفى دراسة حديثة قام بها باهمام وآخرون (١٤٢٨ هـ، ص ١١) لمركز الملك عبدالله للبحوث والدراسات الاستشارية بجامعة الملك سعود على الإسكان فى مدينة الرياض أوضحت أنه كلما قل دخل الأسرة زادت نسبة الإنفاق على المسكن، ولقد وجدت الدراسة أن الأسرة التى يقل دخلها عن ستة وثلاثين ألف ريال سنوياً (٣٦٠٠٠ ريال سنوياً) تنفق تقريباً (٤٥ ٪) من دخلها على إيجار المسكن. وبهذه النسبة المرتفعة جداً نجد أن الأسر الواقعة ضمن هذه الفئة تنفق تقريباً مرة ونصف المرة من المقترح فى المعدلات العالمية (والبالغ تقريباً أقل من (٣٠ ٪) من الدخل) للإنفاق على المسكن.

لذا تتمثل مشكلة هذه الدراسة بالتحديد فى أن شريحة كبيرة من المواطنين خاصة شرائح الموظفين الحكوميين أصبحت غير قادرة على امتلاك منزل خاص بها وبأسرتها نظراً لمحدودية الدخل وعدم توافر وسائل تمويل مناسبة ومريحة سواءً كانت حكومية أو خاصة لتمويل شراء مسكن أو ترميم أو إعادة تأهيل المسكن الحالى بدون الانتظار لفترات زمنية طويلة أو أن تكون موظفاً ذا دخل عال للحصول على قرض من البنوك الخاصة. هذا بالإضافة إلى قلة المعروض من الوحدات السكنية فى السوق وعدم ملاءمة نسبة كبيرة منها لدخل شريحة كبيرة من الموظفين الحكوميين. مع العلم أن نسبة ذوى الدخل المحدود من المواطنين تتنامى بشكل مطرد فى المجتمع السعودى ونسبة ما هو معروض من مساكن لهذه الشريحة من المجتمع بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص ومقدرة هذه الشريحة من المجتمع على تملك الإسكان الخاص بها تتناقص بشكل ملحوظ كما تشير بذلك الدراسات. ولقد أشارت دراسة حديثة (للسلطان، وبن طالب، ١٤٢٣هـ، ص ١٨٣) أن قرابة (٤٠٪) من الموظفين الحكوميين المتقاعدين لا يملكون مساكن خاصة بهم، وأن ما نسبته (٢٧٪) فقط يعيشون فى فلل والباقين فى بيوت شعبية وشقق سكنية.

إذ إنه حسب علم الباحث لم تجر إلى حد الآن دراسة ميدانية شاملة لمعرفة مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين من قبل المؤسسات المعنية بهذا القطاع الاقتصادى المهم. فإن هذه الدراسة هى محاولة لدراسة وتحليل السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين ومدى استفادة الموظفين الحكوميين من هذه السياسات والخطط والبرامج ومعرفة الدور الذى قامت به الجهات المعنية بهذا الموضوع ممثلة بصندوق التنمية العقارى فى تقديم القروض المناسبة لتوفير الإسكان، ووزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً) فى توفير مشاريع الإسكان العام والإسكان العاجل، ووزارة الشئون البلدية والقروية المعنية بمنح الأراضى وتوفير الأرضى المناسبة والمخدومة لتوفير الإسكان. لذا ستسلط هذه الدراسة الضوء على دور الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وما مدى استفادة الموظفين الحكوميين من الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وهل تم إعطاء أى أولوية للموظف الحكومى فى توفير الإسكان المناسب له من خلال دراسة وتحليل السياسات والخطط والبرامج الحكومية الداعمة للإسكان، واستعراض للجهود التى بذلتها الجهات المعنية وطبيعتها والدور الذى لعبته فى تحقيق أهدافها فى الفترة السابقة من خلال الاطلاع على الخطط الخمسية السابقة والتقارير والدراسات السابقة المتعلقة؟ ومعرفة آراء المسئولين تجاه هذه

السياســـات والخطط والبرامـــج، ومعرفة أهم المعوقات التـــى حالت دون وصول هذه الجهات لأهدافها المرجوة من وجهة نظر المسئولين المعنيين، ومعرفة أهم آراء الموظفين تجاه هذه السياســـات والخطــط والبرامج المقدمة لتوفير الإســـكان للمواطنين ذوى الدخل المحدود وما مدى اســـتفادتهم منها، وأخيراً تقديم بعض المقترحات والتوصيات التـــى من الممكـــن أن تؤدى إلى تطوير السياســـات والخطط والبرامـــج المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

ثانياً - أهمية الدراسة:

تنبثق أهمية هذه الدراســـة فى دراســـة وتحليل السياســـات والخطـــط والبرامج الحكوميـــة المعنيـــة بتوفير الإســـكان للمواطنين بشـــكل عام وللموظفـــين الحكوميين باعتبارهم شريحة من شرائح المجتمع بشكل خاص ، ومدى استفادة الموظفين من هذه السياســـات والخطط والبرامج، وما الأســـباب التى أدت إلى عدم استفادتهم من تلك السياســـات والخطط والبرامج وآراء المسئولين تجاه المعوقات التى حالت دون تحقيق هذه السياسات والخطط والبرامج وأهدافها؟

ومما يدل على أهمية هذا الموضوع الأمر السامى رقم (٧/ب/٤٨٩٤١) وتاريخ ٢٦/٩/ ١٤٢٥ هـ الذى أناط بوزارة الاقتصاد والتخطيط مهام متابعة تنفيذ الإستراتيجية الوطنية للإســـكان التى تمت الدعوة لها فى الخطة الخمسية السابعة وهى عبارة عن « وضع إســـتراتيجية وطنية بعيدة المدى للإســـكان يمكن على أساسها تحديد الطلب المســـتقبلى على المســـاكن الجديدة» ، وإيجاد قاعدة معلومات إسكانية لجميع شرائح المجتمع بالنظر لحاجاتهم الإســـكانية وكذلك المشاريع والقروض الإسكانية الحكومية والخاصة وإعداد الدراسات والبحوث والمسوحات الإسكانية (الخطة الخمسية الثامنة، ١٤٢٥- ١٤٣٠ هـ ، ص ٣٨١).

وتهدف هذه الإســـتراتيجية إلى زيادة معدل ملكية الأسر السعودية للمساكن من نحو (٥٥٪) فـــى عام ١٤٢٤/١٤٢٥ هـــ إلى نحو (٨٠ ٪) بحلول عام ١٤٤٠/١٤٤١ هـ، وكذلك خفـــض الضغط على الأراضى الســـكنية فى المدن الكبيرة نتيجة تطبيق السياســـات والأســـاليب المناسبة للتخطيط العمرانى (الخطة الخمسية الثامنة، ١٤٢٥- ١٤٣٠ هـ، ص ٣٨٩). والتى لخصت أهم التحديات التى تواجه هذا القطاع وهى تأمين المســـاكن لذوى الدخل المحدود، وتفعيل دور صندوق التنمية العقارى، والحد من الزيادة المستمرة

فى تكاليف بناء المسكن، وتحقيق الانسجام بين التخطيط العمرانى ومتطلبات الإسكان. وكذلـك قرار مجلس الوزراء رقم (١٣٦) وتاريخ ١٤٢٨/٤/٢٢ هـ المتعلق بإنشـاء هيئة مستقلة للإسكان ذات شخصية اعتبارية لمعالجة الازدواجية وتعدد الجهات المعنية بهذا القطاع وغياب التنسـيق ومحاولة توحيد جهودها لتوفير السـكن المناسب للمواطنين، وزيادة نسـبة تملك المواطنين للمسـاكن، وزيادة المعروض منها بكل أنواعها، وتشجيع مشـاركة القطاع الخاص فى هذا لقطاع، وإعداد الإستراتيجيات الإسكانية، واقتراح الأنظمة واللوائح والسياسات.

كما تكمن أهمية هذه الدراسـة من خلال اسـتعراض وتحليل للسياسـات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان وأثر ذلك فى التنمية الاجتماعية والاقتصادية وبما يشكله ذلك من دور مباشـر فى تحقيق مجتمع الرفاه الاجتماعى، كما تعكس نتائج الدراسـات والبحوث ذات العلاقة أهمية هذه الدراسة من حيث تميزها بالاعتماد على البحث المكتبى والميدانى فى جمع البيانات والذى سـيتم تسـخيره لتحليل السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان وكيفية التعامل مع قضية الإسكان وزيادة عدد المعروض من الوحدات السكنية وبأسعار مناسبة وفى متناول الشرائح الاجتماعية المختلفة وزيادة مشاركة القطاع الخاص والقنوات الممولة لهذا القطاع وذلك تحقيقاً لمتطلبات التنمية الفعالة.

كما تكمن أهمية هذه الدراسة من خلال استعراض الواقع الحالى بإجراء استقصاء وصفـى وتقويمى له فوائده للممارسـين والمهتمين فى التخطيـط للتنمية الحضرية، كمـا تزداد أهمية هذه الدراسـة من خلال منهجها الذى يجمع بين مزايا الدراسـات الاسـتطلاعية الوصفية والتحليلية التقويمية بطرح عدد من التساؤلات من المؤمل أن توفر الإجابة عنها قدراً من المعرفة الإضافية فى مجال التخطيط الحضرى والتخطيط للإسكان فى المملكة العربية السعودية وبالاعتماد على منهجية علمية.

وكذلك تساعد هذه الدراسة فى سد النقص فى الدراسات التى تتناول هذا المجال الحيـوى والمهم، إذ إن الدراسـات الحديثة فى هذا المجال محدودة جداً حسـب علم الباحث، فدراسـة السياسـات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسـكان ومدى اسـتفادة المواطنين منها والموظفين الحكوميـين على وجه الخصوص، يمكن أن يسـاعد على زيادة القدرة على بناء توصيات تسـاعد على تعزيز التنمية بشـكل عام والتنمية الحضرية بشكل خاص فى المملكة مما ينعكس إيجاباً على التنمية الاجتماعية والاقتصادية، وأخيراً يمكن القول: إن هذه الدراسـة تسـعى لإضافة جديدة للأدبيات

ذات العلاقة فى المكتبة العربية فى ظل محدودية هذا النوع من الدراسات على مستوى المملكة والعالم العربى.

ثالثاً - أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراســة إلى التعرف على واقع اســتفادة الموظفين الحكوميين من السياســات والخطط والبرامــج الحكومية المعنية بتوفير الإســكان للمواطنين، وأهم المعوقــات التى تواجه الجهــات الحكومية المعنية بتوفير الإســكان فى تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها، وذلك من خلال تشخيص وتحليل المحاور والأبعاد التالية:

١ - التعرف على مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين.

٢ - التعرف على مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان.

٣ - التعــرف على آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأســباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٤ - التعرف على أهم آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٥ - التعرف على أهم المعوقات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها (من وجهة نظر المسئولين المعنيين بالإسكان).

٦ - التعــرف على أهم المقترحات والتوصيات لتطوير السياســات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإســكان وسبل التغلب على العقبات التى تواجه الجهات الحكومية المعنيــة بتوفير الإســكان من تنفيذ برامجهــا وتحقيق أهدافها (مــن وجهة نظر الموظفين والمسئولين المعنيين بالإسكان).

رابعاً - تساؤلات الدراسة:

تتضمن هذه الدراسة عدداً من التساؤلات ذات العلاقة المباشرة بالأهداف التى تم تحديدها لوصف وفهم مشكلة موضوع الدراسة، وهذه التساؤلات هي:

١ - ما مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين؟

٢ - ما مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان؟

٣ - ما آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان؟

٤ - ما آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه بعض المقترحات والتوصيات المتعلقة بتطوير السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص؟

٥ - هل هناك اختلافات (فروقات) جوهرية فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه المحاور الرئيسية للدراسة باختلاف خصائصهم الشخصية؟

٦ - ما أهم آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان؟

٧ - ما أهم المعوقات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان وتحد من تحقيق أهدافها(من وجهة نظر المسئولين المعنيين)؟

٨ - ما أهم المقترحات والتوصيات لتطوير السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان وسبل التغلب على العقبات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها (من وجهة نظر المسئولين المعنيين)؟

خامساً - حدود الدراسة:

تحددت الدراسة بالمجالات (الحدود) التالية:

أولاً - الحدود الموضوعية:

انحصرت الدراسة فى محاولة التعرف على آراء أفراد الدراسة تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام، والموظفين الحكوميين بشكل خاص.

ثانياً - الحدود البشرية:

انحصرت الدراسة فى الموظفين الحكوميين العاملين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض، إلى جانب بعض المسئولين المعنيين بالإسكان فى مدينة الرياض.

ثالثاً - الحدود المكانية:

تركزت الدراسة على الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض.

رابعاً - الحدود الزمنية:

العام الدراسى الذى تم به تطبيق الدراسة هو الفصل الدراسى الأول لعام ١٤٢٧/١٤٢٨هـ.

ويضاف إلى الحدود السابقة ما يواجه البحوث عادةً (بشكل عام) من بعض أوجه القصور مثل تلك الناتجة عند عدم تمثيل المجتمع بشـكل كامل (بالرغم من أنه سوف يتبع الخطوات العلمية فى ذلك)، وعدم القدرة على الجزم بفهم مفردات الدراسة لبنود أداة جمع البيانات بشكل كامل، وعدم إمكانية التأكد من أن إجابة مفردات العينة هى الإجابـات التى يرونها متوافقة تماماً (على الرغم من الخطوات المنهجية التى سـوف تتبع وهى من شأنها رفع مستوى صدق وثبات أداة جمع البيانات).

الفصل الثانى

الإطار النظرى
والدراسات السابقة

- الإطار النظرى
- الدراسات السابقة



المبحث الأول - الإطار النظرى:

أولاً - مفهوم الإسكان:

يعتبر الإسكان من القطاعات الأساسية فى الاقتصاد، كما تعتبر اقتصاديات الإسكان من الدراسات الحديثة نسبياً وتتعلق بمعرفة الجوانب الاقتصادية التى يشتمل عليها الإسكان باعتباره أحد القطاعات الاجتماعية الذى يعمل على إشباع حاجات الأفراد من المساكن. ولقد أصبحت مشكلات الإسكان فى الوقت الحاضر فى عداد المشكلات العالمية التى تتطلب الحلول السريعة والفعالة، وأخذت الأوضاع الإسكانية المتدهورة نصيبهاً من الاهتمام الدولى مثلها فى ذلك مثل قضايا نقص الغذاء والبطالة..... وغيرها (Unesco, 1989,P.52).

وتعد الحاجة إلى المأوى من الحاجات الأساسية للإنسان. ولقد أوضحت الكثير من الدراسات أن نسبة ما تصرفه الأسرة على السكن يبلغ حوالى (٢٥٪) من دخلها. ولقد أصبح فى الفترة الأخيرة الحصول على المسكن المناسب أمراً صعباً لأنه يتطلب امتلاك أرض، وتوافر سيولة نقدية تمكن الإنسان من شراء مواد البناء اللازمة، ودفع أجور عمال البناء، إضافة إلى تكاليف الخدمات الأساسية، التى يتطلبها المسكن من كهرباء وماء ووسائل اتصال ..... وغيرها من خدمات. كما أصبح السكن يرتبط بخدمات أخرى من صحة وتعليم وطرق .... وغيرها من الخدمات الرئيسية، وتزداد قيمته كلما قرب من تلك الخدمات وارتفاع مستوى جودتها. وتشير الدراسات الخاصة بمركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، أن أكثر من مليار نسمة فى العالم يعيشون فى سكن غير مناسب، وأكثر من مائة مليون شخص يعيشون فى أوضاع مصنفة بأنها بدون مأوى (مؤسسة الملك عبدالله لوالديه، ٢٠٠٣م ، ص١٠٥).

ومن أهم علامات تقدم الدول وعوامل استقرارها ورقى مجتمعاتها توافر السكن الملائم لجميع الأفراد فيها، والمسكن أحد متطلبات الاستقرار فى حياة الإنسان فرداً ومجتمعاً وهو من المستلزمات الأساسية لحياته، إذ يأتى فى تسلسل أهميته للإنسان بعد الطعام والملبس كونه المكان الذى تتم فيه أهم جوانب النشاطات الإنسانية على الصعيدين الفردى والأسرى، وعليه فقد أصبح تأمين السكن المناسب بمفهومه العام وما يصاحبه من تجهيز للبنى التحتية والاجتماعية من أوائل اهتمامات دول العالم، لذا وفرت له المؤسسات المختلفة حتى أصبح فى كل دولة من الدول وزارة أو مؤسسة عليا تتولى التخطيط والإشراف على الإسكان (Unesco, 1989,P.56).

ويتعلق مفهوم الإسكان بالوحدات السكنية التى يعيش فيها الإنسان أياً كان نمطها (فيلا خاصة، سكن حكومى، شقة سكنية، دوبلكس، منزل شعبى، دور فى فيلا ... وغيرها). وكذلك بسوق العرض والطلب على هذه الوحدات وكيفية تمويلها، ودراسة احتياجات السكان من المساكن، وتحديد المشكلات التى تعوق دون حصولهم على المساكن الملائمة، وتأثير تركيب وتوزيع هذه المساكن اقتصادياً، واجتماعياً، وثقافياً، ونفسياً فى المجتمع المحلى. ولهذا غالباً ما ترتبط دراسات الإسكان بسياسات وإستراتيجيات تنمية المجتمع، المرتبطة بشكل أساسى بتنفيذها الحكومات أو المؤسسات المتخصصة.

وفى الآونة الأخيرة بدأت الكثير من الدول، خاصة المتقدمة منها تدرك حجم وأبعاد مشكلة الإسكان، خاصة لذوى الدخول المنخفضة. وكذلك كيفية توفير التمويل اللازم لتوفير السكن المناسب لذوى الدخول المتوسطة. وإدراكاً من حكومة المملكة لأهمية هذا القطاع فقد تبنت الدولة سياسات متعددة هدفت فى مجملها إلى تشجيع تملك المواطنين لمساكنهم والمحافظة على تكاليف الإسكان عند مستويات معقولة وتوفير التجهيزات الأساسية والخدمات الضرورية بما يسُهم فى زيادة العرض من الأراضى السكنية والعمل على تحسين كفاءة إدارة الأراضى فى المناطق الحضرية. كما حرصت خطط التنمية على تعظيم دور هذا القطاع من خلال، أولاً: منح قروض ميسرة خاصة واستثمارية طويلة الأجل عن طريق صندوق التنمية العقارى لبناء وحدات سكنية خاصة ومجمعات سكنية وتجارية. ثانياً: منح أراض سكنية للمواطنين لإقامة وحداتهم السكنية عليها. ثالثاً: تسليم مشاريع الإسكان التى نفذتها وزارة الأشغال العامة والإسكان وتم توزيعها على المواطنين من خلال صندوق التنمية العقارى. رابعاً: التأكيد على زيادة دور القطاع الخاص فى مجال تنمية هذا القطاع (التويجرى حمد، ١٤٢٠هـ ، ص ٤٠).

ثانياً - أهمية المسكن:

تنبع أهمية الإسكان من كون المسكن سلعة ضرورية للفرد فى أى مجتمع، كما أنه يقتطع الجزء الأكبر من دخل الفرد. وعلى الرغم من اختلاف نسبة الإنفاق على المساكن بين الدول إلا أن الإنفاق على الإسكان يفوق الإنفاق على جميع السلع الأخرى. كما يمثل الاستثمار فى قطاع الإسكان جزءاً لا يستهان به من إجمالى الاستثمار الخاص. كما تمثل القروض المقدمة للإسكان نسبة عالية من إجمالى

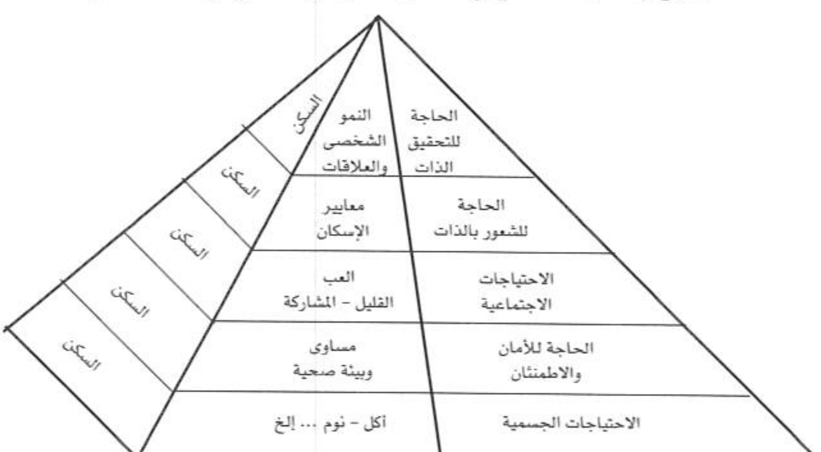
القروض المقدمة فى الكثير من الدول، فعلى سبيل المثال تراوح نسبة قروض الإسكان فى الولايات المتحدة الأمريكية ما بين (٢٥٪) إلى (٤٠٪) من إجمالى القروض التى تقدمها المؤسسات المالية.

وتتزايد أهمية المسكن بشكل مستمر، إذ إن الفرد والأسرة يقضيان أوقاتاً طويلة فيه، ومع التقدم التقنى أصبح من الممكن قضاء الكثير من الأعمال دون الحاجة للخروج منه. وبذلك يصبح المسكن هو المكان الذى يشعر الإنسان فيه بالخصوصية والراحة النفسية، كما أن له آثاراً واضحة من الناحية الصحية، ولقد دلت الدراسات على وجود علاقة بين انتشار الأمراض الصحية والاجتماعية، وبين وجود مسكن غير صحى، (سعيد، سلوى، ١٩٨٦م، ص ٢٤، أفتاليون، إ.ر.، ص ١٠٥).

وعلى الرغم من أن المسكن يرتبط بعوامل مكانية واقتصادية ويعد قطاع الإسكان جزءاً من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة فى أى دولة من دول العالم، فهو عملية اجتماعية ترتبط بعادات السكان وتقاليدهم وقيمهم، وأنماط سلوكهم، والظروف الطبيعية لإقليمهم، لذا فإن إغفال الجانب الاجتماعى للمسكن دون الأخذ فى الاعتبار الجوانب الاجتماعية والثقافية يؤثر فى عملية الاستفادة منه بالشكل المطلوب، ويضعف العلاقات الاجتماعية المنشودة، ويحول دون قيام مجتمع محلى متماسك تتكامل فيه المؤسسات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والترويحية والصحية، (الفيل، محمد، ١٩٨٨م،ص ٢٣٧).

ولقد وضعت بعض النظريات والنماذج التى تصور هذه العلاقات والاحتياجات للمسكن وتطوره، من أهمها نظرية ماسلو (Maslaw) التى تشير إلى تدرج الاحتياجات الإنسانية من الاحتياجات الدنيا (الاحتياجات الجسمانية للإنسان مثل الغذاء، والنوم) إلى الاحتياجات العليا (الحاجة لتحقيق الذات) مروراً بالاحتياجات الأمنية والاحتياجات الاجتماعية، وتتحقق جميع هذه الاحتياجات عند توافر المسكن أو المأوى المناسب للإنسان (Maslaw, A, 1970,P.25). وتنص هذه النظرية على أن الاحتياجات الأساسية (الدنيا) فى التدرج لا بد أن يتم إشباعها قبل الاحتياجات العليا المطلوبة، كما هو موضح فى الشكل التالى:

شكل (٢-١): الاحتياجات الإنسانية والاحتياجات المسكنية



المصدر Maslaw,A., 1970

ويتفق تيرنر «Turner» مع مفهوم الاحتياج الإنسانى للسكن، إلا أنه يرى أن هذا الاحتياج متغير مع تغير ظروف الإنسان، وبالتالى لا يمكن للحكومات أن تلبى هذه الاحتياجات، ولذلك يرى ترك الناس لتلبية احتياجاتهم من السكن بالطريقة التى يرونها، ويستطيعون توفيرها (Turner, J, m, 1969, 72). وقد انتقدت آراء تيرنر على اعتبار أنها وسيلة لتثبيت الأوضاع الراهنة، وتحويل الحكومات إلى جهة حيادية لا تملك التدخل فى أمر هو من صميم مهامها (Burgess, R., 1978, p.1120). و يرى الكثير من الاقتصاديينً فى الدول النامية ضرورة التدخل الحكومى فى جميع الأنشطة الاقتصادية للإسراع فى عملية التنمية، وقد حظا قطاع الإسكان والمشكلات الناجمة عن نقص أعداد الوحدات السكنية على اهتمام هذه الحكومات التى تسعى إلى إيجاد الخطط والبرامج التى تحاول من خلالها إنشاء أكبر عدد ممكن من المساكن.

ثالثاً - سياسات وأهداف خطط وبرامج الإسكان:

ترتبط سياسة الدولة بصورة مباشرة بالتأثير فى الوضع الإسكانى، فهناك الدول التى تعطى أهمية كبيرة لتوفير السكن المناسب بالسعر المناسب لبعض الطبقات المتوسطة ومحدودة الدخل، فى حين أن هناك دولاً أخرى تركز على تكامل برامج ومشروعات الإسكان لجميع فئات المجتمع، وهناك دولٌ تعطى الدور الأكبر للقطاع

الخاص ولا تتدخل الدولة إلا فى الأمور العامة والمرافق والتخطيط وضمان المواصفات، فــى حين أن هناك كثيــراً من الدول خاصة النامية منها التــى ليس لديها الإمكانيات المادية لتوفير وتحقيق أهدافها الإسكانية.

يعتبر تحقيق النمــو الاقتصادى والاجتماعى المتوازن للمناطق ووضع السياســات الإسكانية والاستيطانية المناسبة من أهم الأهداف الإستراتيجية بعيدة المدى للتخطيط فى المملكة. ويتمثل هدف الدولة الرئيسى بالنسبة للإسكان فى توفير الإسكان الكافى من حيث العدد والنوعية والتكلفة المعقولة لإسهاماته فى رفاهية المواطن، وغير المباشرة فى صحة الفرد وإنتاجه وهما عنصران حيويان من عناصر النمو الاقتصادى الوطنى. وتعتبر الدولة أن وجود المسكن الملائم من الاحتياجات الأساسية لكل مواطن.

ويمكن تلخيص أهم سياسات قطاع الإسكان فى المملكة من بداية الخطة الخمسية الأولى عام ١٣٩٠هـ حتى الخطة الخمسية الثامنة ١٤٣٠هـ كما وضحتها خطط التنمية الشاملة فى المملكة على النحو التالى:

أولاً - سياســات وأهــداف قطاع الإســكان كمــا أوضحتها خطة التنميــة الأولى من عام ١٣٩٠هــ حتــى عام ١٣٩٥هــ هى على النحــو التالى (وزارة الاقتصــاد والتخطيط، ١٣٩٠- ١٣٩٥هـ، ص١٩٣):

السياسات:

١ - الارتقاء بمســتوى الســكن فى الأوساط التى يتدنى فيها هذا المستوى إلى ما دون المتطلبات الصحية والاجتماعية المفروض توافرها.

٢ - رفع مستوى السكن لفئات الدخل المنخفض من السكان بالقدر الذى يواكب جهود الدولة لتحســين الخدمات الصحية وموارد المياه وتطوير المدن والقرى فى جميع أنحاء المملكة.

الأهداف:

١ - إجراء حصر شامل للمساكن فى المملكة.

٢ - إنشاء مؤسسة لتمويل مشاريع الإسكان وتطوير العقارات.

٣ - إعداد التصاميم الخاصة لبناء أحياء سكنية نموذجية.

٤ - تنفيذ برنامج شامل لتنمية قطاع الإسكان بشكل يتكامل مع الخطط الخاصة بتطوير المدن.

ثانياً - سياسـات وأهداف قطاع الإسكان كما أوضحتها خطة التنمية الثانية من عام ١٣٩٥هـ حتى عام ١٤٠٠هـ هـى على النحو التالـى (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٣٩٥- ١٤٠٠هـ، ص٧٣٣، ٧٣٥):

السياسات:

١ - تمكين جميع الأسـر من الحصول على مسكن مريح تتوافر فيه الشروط الصحية ومقومات السلامة.

٢ - توفير عدد كاف من المساكن الدائمة والمؤقتة خلال فترة الخطة.

٣ - تطويـر الإسـكان ضمن أنمـاط عمرانية منظمـة تتفق مع أماكـن تركز العمال والمتطلبات الاجتماعية والبيئية للمناطق السكنية.

٤ - تطوير الإمكانات والمؤسسات التنظيمية والمالية والقانونية اللازمة لتنفيذ الجهود المستمرة لتنمية الإسكان ودعمها.

الأهداف:

١ - تشجيع القطاع الخاص لبناء الوحدات السكنية.

٢ - اسـتخدام موارد القطاع العام لتحقيق تملك (٧٥٪) من الأسـر فى المدن لمساكن خاصة بها.

٣ - تقديم إعانات مالية للراغبين فى بناء المساكن للسكن فيها أو للاستغلال التجارى إذ لا تبقى أسـرة تنفق أكثر من (٢٠٪) من دخلها لدفع إيجار السـكن أو لتسديد قرض أو لدفع أقساط السكن.

٤ - وضـع الأنظمة بطريقة تضمن للأسـر التى تفقد عائلها الـذى يؤمن لها الدخل بسبب الوفاة أو حادث ألاّ تفقد عائلها الذى يؤمن لها المسكن إذا كان المسكن من ضمن المساكن الشعبية التى وزعتها الدولة.

٥ - وضـع أنظمة تقضى بمراجعة دورية لدخل الأسـرة لتضمن بأن الموارد الحكومية المخصصة للإسكان تستفيد منها الأسرة ذات الدخل المحدود والمتوسط.

ثالثاً - سياسـات وأهداف قطاع الإسـكان كما أوضحتها خطة التنمية الثالثة من عام ١٤٠٠هـ حتى عام ١٤٠٥هـ هـى على النحو التالـى (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٠٠- ١٤٠٥هـ، ص٣٥٨):

السياسات:

١ - تطوير الصحة والرفاهية، وتحسين الظروف المعيشية للسعوديين فى المدن والريف، عن طريق توفير التجهيزات الأساسية والخدمات البلدية والإسكان.

٢ - تطوير الإمكانات التجارية والصناعية والسكنية لتلك المدن التى حددت على أنها مراكز للتنمية الوطنية أو الإقليمية أو المحلية.

الأهداف:

١ - التأكد من حصول السعوديين على المساكن بتكلفة معقولة.

٢ - الاسـتمرار فى تشـجيع تنمية مسـاكن القطاع الخاص من خلال توفير القروض منخفضة التكلفة للمواطنين السعوديين والشركات العقارية.

٣ - قصر الاستثمارات وقروض الإسكان على مشاريع المراكز التى تتوافر فيها المقومات الإنتاجية وضمن نطاق شبكة التجهيزات الأساسية المحددة لهذه المراكز.

٤ - تركيز سياسة الإسكان على إزالة المعوقات أمام إسكان ذوى الدخل المنخفض.

رابعاً - سياسـات وأهداف قطاع الإسـكان كما أوضحتها خطة التنميـة الرابعة من عام ١٤٠٥هـ حتـى عام ١٤١٠هـ هـى على النحو التالـى (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٠٥- ١٤١٠هـ، ص٤٣٣):

السياسات:

١ - توفير الأعداد الكافية من المساكن الصحية والمناسبة لجميع المواطنين.

٢ - تسهيل تملك المواطنين للمساكن ضمن إمكانياتهم.

٣ - رفع مستويات المساكن فى المناطق الريفية.

الأهداف:

١ - توفير المساكن للمواطنين غير القادرين على شراء مساكن مناسبة.

٢ - الاستمرار فى منح القروض المعانة لبناء المساكن.

٣ - وضع وتطبيق أنظمة متشددة لتشييد المبانى.

٤ - عدم تشـييد مسـاكن عامة إلا فى الحالات الضرورية أو فى المناطق التى تحتاج إلى مساكن إضافية.

خامساً - سياسات وأهداف قطاع الإسكان كما أوضحتها خطة التنمية الخامسة من عام ١٤١٠هـ حتى عام ١٤١٥هـ هى على النحو التالى (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤١٠- ١٤١٥هـ، ص٤٣٨):

السياسات:

١ - مراجعة مسئوليات القطاع الحكومى المتعلقة بشئون الإسكان.

٢ - قصر نشاط تشييد المساكن من قبل الجهات الحكومية لمنسوبيها على الاحتياجات الضرورية.

٣ - إعداد منهج قابل للتطبيق لتحسـين أوضاع الإسـكان للمواطنين من ذوى الدخل المحدود.

٤ - مراجعة نظام القروض المقدمة من صندوق التنمية العقارى السعودى لتشمل شراء الشقق، وترميم المساكن القائمة وتحسينها.

٥ - تحريك وحشـد رأس مال القطاع الخاص فى تمويل إقامة المساكن وشراء القائم منها وترميمها بالتنسيق مع صندوق التنمية العقارى.

٦ - تعيين المناطق المتوافر بها مساكن وفى حاجة إلى ترميم.

٧ - العمل على إيجاد نظام ممارسـة وطنى للمبانى (كود) مع التأكيد على الإشـراف عند تنفيذ المبانى.

الأهداف:

١ - استكمال مشـروعات الإسكان العام الجارى تنفيذها فى مناطق المملكة المختلفة، وصيانة القائم منها حتى يتم توزيعها.

٢ - إنشاء مركز معلومات لقطاع البناء والتشييد بهدف إيجاد قاعدة بيانات إحصائية عن الإسكان تحدث بصورة منتظمة.

٣ - دراسة جدوى التوسع فى تملك غير السعوديين للعقارات فى المملكة.

سادساً - سياسات وأهداف قطاع الإسكان كما أوضحتها خطة التنمية السادسة من عام ١٤١٥هـ حتى عام ١٤٢٠هـ هى على النحو التالى (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤١٥- ١٤٢٠هـ، ص ٤٤١):

السياسات:

وتشمل سياسات الإسكان فى خطة التنمية السادسة ما يلى:

١ - دراسة الأسلوب التنظيمى الملائم للتوسع فى مصادر التمويل الخاص لتنمية الإسكان حتى يمكن تنشيط جانب العرض فى سوق الإسكان.

٢ - مراجعة نظام الإقراض فى صندوق التنمية العقارى والتوسع فى نقل ملكية الوحدات السكنية التى يمولها الصندوق بين المواطنين.

٣ - قصر أدوات وحوافز سياسة الإسكان بقدر الإمكان على مراكز النمو الإقليمية والمحلية حتى يمكن تخفيف الضغط على السوق العقارى فى المراكز الحضرية الرئيسية.

٤ - تنظيم جانب العرض من الأراضى السكنية من خلال اتباع منهج المخططات السكنية وتوفير التجهيزات والخدمات العامة، ووضع الضوابط اللازمة لتوزيع وتطوير منح الأراضى السكنية.

٥ - مراجعة نظام البناء والمواصفات الفنية الوطنية حتى يمكن تحسين نوعية الإسكان ومستويات التصميم.

٦ - تكامل وتناسق أهداف وسياسات الإسكان الوطنية مع أهداف وسياسات الإسكان لدول مجلس التعاون.

الأهداف:

١ - تشجيع القطاع الخاص وتنظيم أساليب إسهاماته فى تنمية قطاع الإسكان، بما يحقق توفير الأعداد الكافية من المساكن الصحية والمناسبة لجيمع المواطنين.

٢ - المحافظة على تكاليف الإسكان عند مستويات معقولة، وزيادة معدل تملك الأسر السعودية لمساكنهم خاصة ذوى الدخل المتوسط.

٣ - توفير التجهيزات الأساسية والخدمات الضرورية لمراكز النمو والمخططات السكنية

بما يسهم فى زيادة العرض من الأراضى السكنية والعمل على تحسين كفاءة إدارة الأراضى فى المناطق الحضرية.

٤ - استخدام سياسات قطاع الإسكان وبرامجه على أنها حوافز وأدوات لتحقيق أهداف التنمية الشاملة.

سابعاً- سياسات وأهداف قطاع الإسكان كما أوضحتها خطة التنمية السابعة من عام ١٤٢٠هـ حتى عام ١٤٢٥هـ هى على النحو التالى (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٢٠-١٤٢٥هـ، ص ٣٩٨):

السياسات:

١ - تطوير قاعدة المعلومات والبيانات الإحصائية لقطاع الإسكان.

٢ - زيادة دور القطاع الخاص فى التمويل من خلال تشجيع البنوك والمؤسسات المالية لتمويل القروض العقارية.

٣ - مراجعة أنظمة البناء والمواصفات الوطنية لتحسين نوعية المساكن وتخفيض التكاليف.

٤ - زيادة العرض من الأراضى السكنية وتوفير التجهيزات والخدمات العامة لها ووضع الضوابط اللازمة لمنح الأراضى السكنية.

الأهداف:

١ - إعداد إستراتيجية بعيدة المدى لقطاع الإسكان.

٢ - توفير الأراضى السكنية وتطويرها فى المواقع المناسبة.

٣ - زيادة أعداد المواطنين الذين يمتلكون منازل خاصة.

٤ - ترشيد تكاليف الإسكان من حيث التخطيط والبناء والتشييد والصيانة.

٥ - تطوير أساليب إسهام القطاع الخاص فى تنمية قطاع الإسكان.

ثامناً - سياسات وأهداف قطاع الإسكان كما أوضحتها خطة التنمية الثامنة من عام ١٤٢٥هـ حتى عام ١٤٣٠هـ هى على النحو التالى (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٢٥-١٤٣٠هـ، ص ٣٩٨):

السياسات:

وتتمثل السياسات فى التالى:

١ - توفير الإسكان للفئات المحتاجة من ذوى الدخل المنخفض والمحدود.

٢ - تنويع أساليب التمويل والدعم والمساندة الحكومية وغير الحكومية وتفعيل إسهام القطاع الخاص فى تنمية قطاع الإسكان.

٣ - تخفيض تكاليف البناء.

٤ - تغطية برامج الإسكان لجميع مناطق المملكة مع التركيز على المدن الصغيرة والمتوسطة خاصة المجاورة للمدن الكبيرة.

٥ - تحسين إدارة الأراضى السكنية وتنظيم جانب العرض منها وتوفير التجهيزات والخدمات العامة لها مع إحكام ضوابط توزيع منح الأراضى.

٦ - تعزيز دور القطاع الخاص من خلال إسهام البنوك ومؤسسات وهيئات التمويل العقارى والسعى لاستصدار الأنظمة والتشريعات المنظمة لها.

٧ - مراجعة أنظمة البناء والمواصفات لتساعد على تخفيض التكلفة وزيادة المعروض من الأراضى والمساكن.

٨ - التوسع فى مشاريع الإسكان الخيرية وتقديم الدعم والمساندة لها.

الأهداف:

١ - توفير مسكن لكل أسرة لا يتوافر لها سكن.

٢ - زيادة ملكية المواطنين للمساكن.

كذلك انطلاقاً من أهمية المسكن فى حياة الإنسان بذلت حكومة المملكة العربية السعودية جهوداً كبيرة فى مجال تنمية وتطوير قطاع الإسكان بما يحقق الرفاهية والاستقرار للمواطن. ولهذا تم سَنُّ بعض الأنظمة مثل: أنظمة البلديات والأمانات، وأنظمة البناء، وأنظمة تخطيط الأراضى ....، وغيرها من الأنظمة الداعمة لقطاع الإسكان.

من خلال استعراض الأهداف والسياسات فى الخطط الخمسية السابقة نلاحظ التطـور الذى مر به هذا القطاع، كما نلاحظ العقبات والصعوبات التى واجهت هذا القطاع، إذ إن السياســات والخطط فى الســنوات الأولى لخطط التنمية وبالتحديد عند نهاية الخطة الخمسية الرابعة استطاعت أن تحقق فائضاً من الوحدات السكنية فى تلك الفترة، و أولت الخطط الخمســية المتعاقبة قطاع الإسكان عناية خاصة كما هو موضح أعلاها من خلال السياسات الإسكانية والأهداف الموضوعة، ففى الخطة الخمســية الأولى (١٣٩٠ – ١٣٩٥ هـ) تم التوســع فى إصــدار التنظيمات الإدارية التى تحتاجها عمليات التنمية، ومنها الارتقاء بمستوى الإسكان وخاصة إسكان ذوى الدخــل المنخفض، وعمل حصر للمســاكن فــى المملكة. وفى خطــة التنمية الثانية (١٣٩٥ – ١٤٠٠ هـ) تم التركيز على توفير الســكن المريح الذى تتوافر فيه الشروط الصحية ومقومات الســلامة مع تقديم الإعانات المالية فى بناء المســاكن، وتلا ذلك خطــة التنمية الثالثة (١٤٠٠ – ١٤٠٥ هـ) التى ركزت على تطوير الصحة والرفاهية للمواطن من خلال توفير التجهيزات الأساسية والخدمات البلدية والإسكان، وكذلك إقامة المشــروعات الإســكانية التى تتلاءم مع شرائح المجتمع ذوى الدخل المنخفض. أما فى الخطة الخمســية الرابعة (١٤٠٥ – ١٤١٠ هـ) فلقد لوحظ تطور واضح فى عدد المســاكن، حتى ظهر فى بعض المدن فائض فى عرض المســاكن. لكن ذلك لم يســتمر طويلاً مع زيادة الطلب على المســاكن والنمو السكانى السريع وزيادة الهجرة من القرى إلى المدن الرئيســية وتحسن مســتوى الدخل للمواطن السعودى، وغيرها مــن العوامل الأخرى التى أســهمت بشــكل كبير فى زيادة الطلب على المســاكن مع قلة فى المعروض، نظــراً لمحدودية إمكانات الجهات المعنيــة التمويلية والتخطيطية للتعامل مع هذا القطاع بشكل تستطيع فيه زيادة المعروض من الوحدات السكنية فى السوق العقارى وبأسعار مناسبة، وكذلك محدودية مشاركة القطاع الخاص فى هذا القطاع.

وعلى وجه التحديد فى الخطة الخمسية الأولى (١٣٩٠ – ١٣٩٥ هـ) نجد من أهم السياسات الخاصة بالإسكان هو التوسع فى إصدار التنظيمات الإدارية التى تحتاجها عمليات التنمية، ومنها الارتقاء بمستوى الإسكان خاصة إسكان ذوى الدخل المنخفض، وعمل حصر للمســاكن فى المملكة. ولقد تميزت المرحلة الأخيرة من الخطة الخمسية الأولــى بزيادة النمو العمرانــى ونقص الأيدى العاملة والحاجة إلى وحدات ســكنية جديدة واســتبدال بعض المبانى القديمة، وارتفاع أســعار الأراضى وتزايدت المضاربة

عليها، وبدأ تطوير مناطق سـكنية بعيدة عن حدود العمران ولا تصلها شبكات المرافق والخدمات (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٣٩٠- ١٣٩٥هـ، ص ٧٣٠).

أما فى الخطة الخمسـية الثانية (١٣٩٥ – ١٤٠٠ هـ) نجد أن من أهم السياسـات والبرامـج هو إنشـاء صندوق التنمية العقارى لتقديم قروض إلى الأفراد والشـركات وتوفير قطع الأراضى المزودة بالخدمات، وإنشاء المساكن الدائمة عن طريق المؤسسات الحكومية وشـبه الحكومية. لذلك فقد حدث تقدم كبير فى قطاع الإسكان حتى عام ١٤٠٠هـ تمثل فى زيادة عدد وحدات المبانى الحديثة وفى تحسـين نوعية المسـكن، وتناقص العجز الكبير فى المساكن الذى كان قائماً فى منتصف السبعينيات.

ولقـد أكدت خطـة التنمية الثالثة (١٤٠٠ – ١٤٠٥ هـ) علـى أهمية حصول المواطن السعودى على المساكن بتكلفة معقولة عن طريق توفير القروض منخفضة التكلفة. وقد اتبعت عدة سياسـات لتحقيق ذلك منها: توفير المرافق البلدية بشـكل فعال للمواطنين مع إعطاء أولوية لمياه الشـرب، وتصريف الأمطار، وإنشاء الطرق، وإزالة المعوقات أمام إسكان ذوى الدخل المحدود (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٠٠- ١٤٠٥هـ، ص ٣٥٨).

وخلال سـنوات الخطة الخمسـية الثالثة (١٤٠٠ – ١٤٠٥ هـ) زاد معدل بناء المساكن بشـكل فاق كل التوقعات إذ أصبح عرض المسـاكن فى المدن أكثر من الطلب، وقد حدثت زيادة مشـابهة فى المناطق الريفية. ومن أهم خصائص الإسـكان فى هذه الفترة اختفاء المساكن المؤقتة (الخيام والأكواخ أو الصناديق) وانتشار المبانى الخرسانية الحديثة، وتنوع الجهات والأساليب التى شاركت فى توفير المسكن (العنقرى ، ١٩٩٢ م ، ص ١٣٨).

واسـتمر الدعم الحكومى لقطاع الإسـكان خلال سـنوات الخطة الخمسية الرابعة (١٤٠٥ – ١٤١٠ هـ) وبشـكل خاص عن طريق القطاع الخاص، فقد هدفت هذه الخطة إلى توفير الأعداد الكافية من المسـاكن الصحية المناسـبة لجميع المواطنين السعوديين، وتعزيز ملكية المساكن، والاهتمام برفع مستويات المساكن فى المناطق الريفية. ومن أهم السياسـات التى اتبعت خلال الخطة الرابعة لتحقيق هذه الأهداف هى الاسـتمرار فى تسهيل الحصول على القروض لبناء المساكن وتوزيع الأراضى السكنية المخططة والمزودة بالمرافق الأساسية (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٠٥- ١٤١٠هـ ، ص ٤٣٤).

جدول (٢-١): إجمالى الوحدات السكانية المتوافرة بنهاية خطة التنمية الرابعة ومقارنتها بالأهداف المحددة لخطة التنمية الخامسة

الجهة	الوحدات السكانية المتوافرة بنهاية خطة التنمية الرابعة	الأهداف المحددة لخطة التنمية الخامسة	الوحدات السكانية المتوقع توافرها بنهاية خطة التنمية الخامسة
الإسكان العام: - مساكن وكالة الوزارة لشئون الإسكان	٢٠٠٢٦	٥٦٧٦	٢٥٧٠٢
الإسكان الخاص: - المساكن المولة بقروض من صندوق التنمية العقارى السعودى	--	٧٨٧٩٢	٧٨٧٩٢
- المساكن المولة من القطاع الخاص كلية	---	٣٦٧٤١	٣٦٧٤١
- المساكن الشاغرة حالياً	٢٥٨٧٦٥	--	٢٥٨٧٦٥
المجموع			٤٠٠٠٠٠

المصدر: وزارة الاقتصاد والتخطيط ، خطة التنمية الخامسة لعام (١٤١٠هـ - ١٤١٥هـ)، ص: ٤٤٠

لقد عكست الخطة الخمسية الخامسة (١٤١٠ - ١٤١٥هـ) التطور الذى حدث فى قطاع الإسكان خلال سنوات الخطط الخمسية الأربع السابقة، والتى اتصفت بشكل أساسى بتكثيف برامج إنشاء المساكن، مما أدى إلى زيادة فى عدد الوحدات المعروضة عن الطلب عليها، وهذا أدى إلى زيادة المساكن الشاغرة فى تلك الفترة كما أوضحها الجدول رقم (٢-١) أعلاه، الذى يوضح إجمالى الوحدات السكانية المتوافرة بنهاية خطة التنمية الرابعة ومقارنتها بالأهداف المحددة لخطة التنمية الخامسة. هذا بدوره أدى إلى تأكيد الخطة الخمسية الخامسة على الحد من تشييد المساكن من قبل الجهات الحكومية لمنسوبيها واقتصاره على الاحتياجات الضرورية، وتحسين أوضاع الإسكان لذوى الدخل المحدود، وتطوير نظام قروض صندوق التنمية العقارى إذ يشمل شراء الشقق وترميم المساكن القائمة وتحسينها. ومن أبرز السياسات الجديدة فى قطاع الإسكان تعزيز دور القطاع الخاص فى تمويل وصيانة وترميم المساكن (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤١٠- ١٤١٥هـ، ص ٤٣٨).

أما خطة التنمية السادسة (١٤١٥- ١٤٢٠ هـ) فقد اهتمت بتشجيع القطاع الخاص فى تمويل وخفض تكاليف الإسكان، بالإضافة إلى توفير التجهيزات الأساسية والمرافق الضرورية فى مراكز النمو والمخططات السكنية (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤١٥ - ١٤٢٠هـ، ص ٤٤١).

وفى الخطة الخمسية السابعة (١٤٢٠ - ١٤٢٥هـ) تم التركيز على أهمية إعداد خطة بعيدة المدى لقطاع الإسكان، وتوفير الأراضى السكنية وتطويرها فى الأماكن المناسبة، بالإضافة إلى تطوير أساليب إسهام القطاع الخاص فى تنمية قطاع الإسكان.

وأتت خطة التنمية الثامنة (١٤٢٥ - ١٤٣٠ هـ) مكملة للخطة السابقة من حيث تعزيز دور القطاع الخاص وزيادة مشاركة البنوك ومؤسسات وهيئات التمويل العقارى، كما أكدت على أهمية استصدار الأنظمة والتشريعات المنظمة لها. وتحسين إدارة الأراضى السكنية وتنظيم جانب العرض منها وتوفير التجهيزات والخدمات العامة لها، والتوسع فى مشاريع الإسكان الخيرية لذوى الدخل المنخفض.

ورغم هذه السياسات والخطط والجهود إلا أن (السعيد، وبن سعيدان، ٢٠٠٧م، ص ٤) أوضحا أن المملكة مقبلة على أزمة إسكان ثانية وهى ليست الأولى، إذ إن أزمة الإسكان الأولى بدأت فى العام ١٣٩٠هـ مع بداية الخطط الخمسية الشاملة فى المملكة، ولقد عملت هذه الخطط على مواجهة هذه الأزمة، وقامت جميع القطاعات المعنية فى الدولة بوضع السياسات والخطط وسن التشريعات والتنظيمات والدعم من خلال إنشاء جهات تمويلية لتمويل هذا القطاع وتنفيذ بعض المشاريع مما نتج عنه توفير أكثر من (٣ ملايين) وحدة سكنية لجميع فئات المجتمع. ولقد أكدت هذا التوجه والاهتمام الخطة الخمسية الثامنة التى كان شعارها «مسكن لكل مواطن» مما يؤكد استمرار هذا النهج والاهتمام بهذا القطاع. ولكى تنجح الدولة فى التعامل بشكل جيد مع هذه الأزمة يتطلب توحيداً لجهود القطاع العام، وتطويراً للعلاقة بين القطاعين العام الخاص لكى تصبح علاقة شراكة وضمان، وتوفيراً للبيئة التشريعية والتنظيمية لزيادة مشاركة القطاع الخاص فى الاستثمار فى هذا القطاع.

رابعاً - الجهات المعنية بتوفير الإسكان ودورها:

تتعدد الجهات والهيئات المشرفة على قطاع الإسكان فى الدول المختلفة، إذ يوجد وزارت معنية بهذا القطاع كما يوجد هيئات تابعة مسئولة عن مهمة توفير المساكن خاصة

لذوى الدخل المحدود والطبقات الفقيرة. كما يوجد مؤسسات تمويلية متخصصة فى تقديم الائتمان السكنى الذى لعب دوراً بارزاً فى معالجة مشكلة الإسكان.

ولا تنفرد جهة حكومية واحدة بالمسئولية الكلية عن قطاع الإسكان فى المملكة العربية السعودية. فقد تولى القطاع الخاص فى المقام الأول مهمة توفير المساكن، وقد مكنته المساعدات المالية والتجهيزات الأساسية التى توافرها له الجهات الحكومية من القيام بذلك. ومع ذلك كانت هناك أيضاً أوجه نشاط كبيرة لتشييد المساكن قام بها القطاع الحكومى تتمثل فى مشروعات الإسكان العام للمواطنين، ومشروعات إسكان منسوبى بعض الجهات الحكومية بما فى ذلك طلاب وطالبات بعض المؤسسات والأجهزة التعليمية، هذا فضلاً عن سياسات منح الأراضى وغيرها من السياسات الداعمة لتوفير الإسكان للمواطنين، ويمكن توضيح الجهات المعنية بالإسكان ودور كل منها بالتفصيل كما يلى:

أولاً - سياسة منح الأراضى:

تعتبر سياسات منح الأراضى إحدى السياسات الرئيسية التى أسهمت فى توفير السكن للجميع. وبموجب هذه السياسة يحق لكل مواطن الحصول مجاناً على قطعة أرض سكنية فى المدينة التى يعمل بها ضمن مخططات منح الأراضى التى تعدها البلديات التابعة لوزارة الشئون البلدية والقروية، لذا فقد تم تخصيص مساحات كبيرة من الأراضى الحكومية التى تقع ضمن حدود البلديات لغرض إقامة مساكن عليها ولا تقل مساحة قطع الأراضى التى تمنحها الدولة عن (٤٠٠م٢) ويتم تخطيط هذه الأراضى تبعاً للبيئات المحيطة بها ضمن حدود البلديات مع توفير أغلب الخدمات والمرافق الرئيسية.

ثانياً - صناديق الإقراض:

لم تقتصر جهود الدولة فى إيجاد السكن الملائم للمواطنين على منحهم الأراضى السكنية مجاناً، بل عمدت إلى إيجاد مصادر التمويل الميسرة طويلة الأجل بدون فوائد فأنشأت صناديق الإقراض لهذا الغرض وهى على النحو التالى:

١ - صندوق التنمية العقارى:

صدر عام ١٣٩٤هـ مرسوم ملكى بإنشاء صندوق التنمية العقارى برأس مال قدره (٢٥٠) مليون ريال سعودى وأخذ رأس مال الصندوق يزداد ويتضاعف حتى بلغ رأس

المـال المصـرح به فى العام ١٤١٠هـ (٧٣٧٦٩) مليون ريال. والهدف الرئيسـى لهذا الصندوق هو تشجيع القطاع الخاص لبناء المساكن من خلال منح المواطنين السعوديين قروضاً طويلة الأجل بدون أى فوائد تمكنهم من بناء مساكن صحية حديثة، بالإضافة إلى منح القروض الاسـتثمارية التى تسـاعد فى توافر العديد من المجمعات السكنية والمبانى الإدارية والأسـواق التجارية، وتقسـم القروض إلى قروض المساكن الخاصة، وقروض الاسـتثمار. إن إجمالى ما موله صندوق التنمية العقارى خلال آخر خطة تم تنفيذها الخطة الخمسية السابعة (١٤٢٠ - ١٤٢٥ هـ) قرابة (٦٠) ألف وحدة سكنية (الخطة الخمسية الثامنة، ١٤٢٥ - ١٤٣٠هـ، ص ٣٨٢).

أ - قروض المساكن الخاصة:

تمنح هذه القروض لكل مواطن سعودي يبلغ من العمر (٢١) عاماً، ويستثنى من ذلك الأيتام الذين تقل أعمارهم عن (١٨) عاماً، والمتزوجون الذين لا تقل أعمارهم عن (١٨) عاماً، وكذلك الأرامل والمطلقات والنساء اللواتى بلغن سن الأربعين ولم يتزوجن. وهى قروض ميسـرة طويلة الأجل تمنح لتمويل بناء المساكن الخاصة، وبحد أقصى مقداره (٣٠٠٠٠٠) ريال تسـدد على مدى (٢٥) عاماً، ويمنح المقترض خصماً مقداره (٢٠٪) من قيمة كل قسـط إذا قام بسداد القسط خلال (٦٠) يوماً من تاريخ استحقاقه، كما يعطى المقترض الذى يسـدد كامل مبلغ القرض دفعة واحدة خصماً مقداره (٣٠٪) من قيمة القرض. وتشمل شروط منح القرض عدم امتلاك مقدم الطلب لمسكن وضرورة امتلاكه قطعة أرض مناسبة يمكن البناء عليها.

ب - قروض الاستثمار:

تقدم هذه القروض لرجال الأعمال والشركات والمؤسسات والمستثمرين السعوديين. وهى قروض متوسـطة الأجل تمنح لتمويل بناء المجمعات السـكنية والمكتبية والإدارية والمعارض التجارية، وبحد أقصى مقداره (١٠) ملايين ريال ويتم سـداد القرض خلال عشر سنوات.

٢ - بنك التسليف السعودى:

فى عام ١٣٩١هـ صدر مرسـوم ملكى بتأسـيس بنك التسـليف السعودى، ويهدف هذا البنك إلى منح قروض بدون فائدة للمواطنين السعوديين ذوى الإمكانات المحدودة لمسـاعدتهم على تجاوز صعوباتهم المالية. ومن أهم مجالات الإقراض التى يسهم بها

البنك قـروض ترميم المنازل التى يقدمها البنك للمواطنـين الذين يرغبون فى ترميم منازلهـم، أو إجـراء بعض الإضافات أو التعديلات الضرورية فيها بقصد تحسـينها، وذلك وفقاً لشروط معينة من ضمنها، أن يكون طالب القرض مالكاً وساكناً فى المنزل المراد ترميمه. وللبنك (٢٤) فرعاً فى مختلف مدن المملكة لتسـهيل تقديم القروض لعدد أكبر من السكان. وقد أسهم البنك منذ إنشائه فى تقديم العديد من القروض.

٣ - صندوق معاشات التقاعد:

لقد وجهت المؤسسة العامة للتقاعد جزءاً من استثماراتها فى قطاع الإسكان، فقد أسست مجمعاً سكنياً ومكتبياً فى الحى الدبلوماسى يستوعب حوالى (٤٠٠٠) شخص، كما قامت بتشييد وبناء أبراج مكتبية بمساحات مختلفة فى مدينة الرياض، كما تبنت المؤسسـة حالياً تشـييد أكبر مركزين متخصصين وهما مركز الملـك عبدالله المالى، ومقر للشركات الراغبة فى مجال تقنية المعلومات والاتصالات، ويحتوى على عددٍ كبيرٍ من الوحدات السكنية.

كما بدأ العمل فى تشييد أبراج سكن الحجاج فى مشعر منى، ويجرى حالياً دراسة استثمار مركز تجارى سكنى فى محافظة جدة. ولقد بدأ حديثاً التمويل العقارى بعد موافقة مجلس إدارة المؤسسة على إطلاق برنامج تمويل شراء المساكن وتقسيطه على فترات ميسـرة تصل إلى (٢٥) سنة مع فترة سماح للسداد ومن المتوقع أن يبلغ حجمه السـنوى حوالى (٣٠٠٠) مليون ريال وسوف يستفيد من ذلك التمويل حوالى (٤٠٠٠) مواطن سـنوياً فى جميع مناطق المملكة. ولقد تم الانتهاء من دراسـة جميع الجوانب القانونيـة لهـذا البرنامج ويجرى حالياً التفاوض مع البنوك حول إدارته. (المؤسسـة العامة للتقاعد، ٢٠٠٧م، ص ٥)

٤ - البنوك المحلية:

لقد بدأت بعض البنوك المحلية بتطوير برامج لتمويل الإسـكان لإقراض المواطنين قروضاً لتوفير الإسكان، من خلال التمويل لشراء منزل قائم أو تحت الإنشاء، أو التمويل لشـراء أرض ومن ثم الحصول على قرض لبناء هذه الأرض ضمن ضوابط وشـروط محددة مسـبقاً (SABB, 2007). وحسـب التقديرات الرسمية، فإن إجمالى عدد عقود التمويل العقارية الممنوحة من البنوك السعودية تشير إلى أقل من (٢٢,٨٠٠) عقد تمويل سـكنى أى ما يعادل (١٣,٧) بليون ريال حسبما تشير إحصاءات مؤسسة النقد للعام ٢٠٠٥م. وتطرح البنوك السـعودية برامج التمويـل العقارى بصيغتى (المرابحة،

والإجــارة) وتركزت مبيعات البنوك الســعودية لمنتجاتها فى المدن الرئيســية الكبرى (الرياض، وجدة، والدمام) وذلك لســهولة إجــراءات الإفراغ لدى كتابات العدل. ومن أهم الأســباب التى تعيق البنوك من رفع حصتها فى ســوق التمويل الإسكانى للأفراد هو غياب التنفيذ والتطبيــق للإجراءات فى الدوائر الحكومية المختصة، وتأخر إقرار آليات الرهن العقارى، والشروط المعقدة التى تتبعها البنوك فيما يخص مواصفات كل من العقار والعميل، وأخيراً عدم وجود وحدات سكنية مناسبة لدخل الأفراد (عبدالله الهويش، ٢٠٠٧ م).

ثالثاً - مشاريع الإسكان:

وفى مســعى الدولة إلى توفير الســكن المناســب لكل مواطن قامت العديد من الجهات الحكومية بتنفيذ مشــاريع إســكان ضخمة خاصة بها. كما ســاندت الدولة جهود القطاع الخاص فى إنشاء المساكن، بغرض زيادة المعروض من الوحدات السكنية، وتلبية الطلب المتزايد عليها، ومن أهم هذه الجهات:

١ - وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً):

قامت الوزارة بتنفيذ (١٣) مشروعاً إسكانياً فى (٩) من مدن المملكة. وتتكون هذه المشــاريع من شقق ســكنية ضمن بنايات متعددة الطوابق ودور سكنية مستقلة (فلل)، مجهزة بجميــع المرافق والخدمات اللازمة مثل: شــبكات الميــاه، والصرف الصحى، والكهربــاء، والحدائق وملاعب الأطفال، وشــبكات الطرق ......، وغيرها. ويبلغ عدد الوحدات الســكنية فى هذه المشاريع (١٤,٦٨٦) شــقة، و (١١,٠٠٠) فيلا، وتضمنت هذه المشاريع (٣,٧٣٩) أرضاً مطورة ومجهزة بجميع المرافق والخدمات (وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً)،١٤١٩ هـ، ص ٣٤٩).

٢ - الجهات الحكومية الأخرى:

نفذت بعض الوزارات والمصالح الحكومية مشــاريع متكاملة لإســكان منسوبيها، ومن تلــك الجهات: وزارة الدفــاع والطيران، الحرس الوطنــى، وزارة الداخلية، الهيئة الملكية للجبيــل وينبع، وزارة الخارجية، وزارة الصحة، بعض الجامعات ......، وغيرها. وتنتشــر هذه المشاريع فى مدن المملكة المختلفة، ويقدر عدد الوحدات السكنية التى قامت الجهات الحكومية بإنشائها حتى نهاية عام ١٤١٠هـ حوالى (٢٢١٦٠٠) وحدة سكنية مجهزة بجميع الخدمات والمرافق (وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً)، ١٤١٩ هـ، ص٣٥٠).

٣ - المؤسسات وشركات القطاع الخاص:

نفذت بعض المؤسسات وشركات القطاع الخاص مشاريع سكنية لإسكان العمالة الخاصة بها، وللإسكان الذى تموله مؤسسات وشركات القطاع الخاص خصائص من أهمها وجوده عادة فى العمل وخارج النطاق العمرانى للمدن، كما أنه يتميز بسرعة إنجازه وانخفاض كلفة إنشائه مع استيفائه لمتطلبات الحد الأدنى من احتياجات ساكنيه المؤقتة. ويقدر عدد الوحدات السكنية التى قامت بتشييدها مؤسسات وشركات القطاع الخاص لمنسوبيها بحوالى (٥١،٠٠٠) وحدة سكنية. وقد تضاءلت فى الآونة الأخيرة الحاجة إلى هذا النوع من المساكن داخل المدن (وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً)، ١٤١٩هـ، ص ٣٦٥).

٤ - الإسكان الممول ذاتياً:

نفذ الكثير من المواطنين وحدات سكنية خاصة بهم ممولة تمويلاً ذاتياً، ويقدر عدد الوحدات السكنية التى قام المواطنون بتشييدها حتى نهاية عام ١٤١٠هـ بحوالى (٣٧٤،١٥٤) وحدة سكنية (وزارة الأشغال العامة والإسكان، ١٤١٩ هـ، ص ٣٥١). وحسب تقديرات الخطة الخمسية السابعة (١٤٢٠ - ١٤٢٥ هـ) تم تنفيذ نحو (٣٠٠) ألف وحدة سكنية، مَوّل ونَفّذ القطاع الخاص منها نحو (٢٤٠) ألف وحدة (الخطة الخمسية الثامنة، ١٤٢٥ - ١٤٣٠هـ، ص ٣٨٢).

رابعاً - الإسكان الشعبى:

نفذت الكثير من الجمعيات والمؤسسات الخيرية الخاصة مثل: مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموى، ومشروع الأمير سلمان للإسكان الخيرى، ومشروع الأمير فواز للسكن التعاونى بجدة........، وغيرها من الجمعيات والمؤسسات الخيرية عدة مشاريع إسكانية خيرية متكاملة بجميع خدماتها لإسكان الأسر ذات الدخل المنخفض، وتتوزع هذه الوحدات السكنية فى العديد من المدن والقرى فى المملكة. وتعرف هذه المشاريع الإسكانية التنموية بأنها عملية تطوير شاملة تهدف إلى تقديم العون لفئة محتاجة، من خلال تشييد مساكن ملائمة لها أو تسهيل حصولها عليها وتزويدها بالتأهيل وغيرها من متطلبات تمكنها من النهوض بنمط حياتها ومستوى معيشتها، اقتصادياً، واجتماعياً، وصحياً، وتعليمياً. وتنطلق فكرة الإسكان التنموى أو الشعبى من أن توفير المسكن الملائم يلبى حاجة أساسية لدى فئات من المجتمع، عاجزة عن بلوغها بإمكاناتها الذاتية (مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموى، ١٤٢٥ هـ، ص ٢٠).

وحيث إنه فى الوقت الحاضر لا يوجد جهة محددة منوط بها مسـئولية التنسـيق والإشراف العام على قطاع الإسكان بشكل متكامل بل توجد عدة جهات عامة وخاصة تنشـط فى مجالات معينـة فى هذا القطاع. وتتعدد المجالات التى يشـملها القطاع، منها تشـييد المساكن، واعتماد المخططات وإصدار التصاريح، ومد شبكات التجهيزات الأساسية للأحياء السكنية، إضافة إلى صناعة مواد البناء والأثاث وتجارتها.

فقد تولت وزارة الأشـغال العامة والإسكان مسئولية تنفيذ الإسكان العام والعاجل خلال الخطط الماضية حتى صدر الأمر الملكى رقم (أ/٢) وتاريخ ١٤٢٤/٢/٢٨هـ بإلغاء الـوزارة. ثم بعـد ذلك صدر قرار مجلس الوزراء رقم (١٢٣) وتاريخ ١٤٢٤/٥/١٤ هـ بإيكال مهمة وضع إسـتراتيجية الإسـكان وخططه إلـى وزارة الاقتصاد والتخطيط، والإسكان الشعبى إلى وزارة الشئون الاجتماعية، مع استمرار صندوق التنمية العقارى فى تقديم قروض الإسـكان. هذا مع ما تقوم به الدولة من خدمات مباشـرة أو غير مباشرة لهذا القطاع من أهمها التخطيط للأراضى الحضرية، وتمديد شبكات المرافق والخدمات، وتوزيع الأراضى، وغيرها من الخدمات الأخرى.

وقد بلغ عدد المساكن التى تم إنجازها ويجرى تنفيذها خلال خطة التنمية السابعة (١٤٢٠ هـ - ١٤٢٥ هـ) نحو (٣٠٠) ألف وحدة سـكنية، مَوَل ونفذ القطاع الخاص منها (٢٤٠) ألف وحدة سـكنية، فى حين مَوَل صندوق التنمية العقارى الباقى وقدره (٦٠) ألف وحدة سكنية. ولقد مول القطاع الخاص (٧٥ ٪) من إجمالى عدد المساكن فى المملكة البالغة نحو (٣,٩٩) مليون مسـكن، فى حين تولى صندوق التنمية العقارى تمويل (٦١٠) مساكن، بالإضافة إلى (٢٤,٥) ألف وحدة وفرتها الدولة فى إطار برنامج الإسـكان العام العاجل، ومنحت الدولة (١,٥) مليون قطعة أرض سـكنية للمواطنين. كما وفرت بعض الجهات الحكومية الأخرى (٢٥٠) ألف وحدة سكنية لإسكان موظفيها. (الخطة الخمسية الثامنة، ١٤٢٥ - ١٤٣٠هـ ، ص ٣٨٢).

خامساً - تعريف المسكن وأنماط الإسكان:

تختلف الاتجاهات فى تعريف المسـكن، فهناك اتجاه يعرف المسكن على أنه سلعة ذات قيمة تتغير قيمتها بمرور الزمن من سـلعة ذات قيمة للاسـتعمال إلى سلعة ذات قيمة للتداول فى سـوق الإسكان، والبعض يعرف المسـكن على أنه منتج يستخدم من قبل الطبقات المحدودة الدخل، وتداوله فى سوق الإسكان يحتاج إلى فترة زمنية تراوح بين (١٥- ٢٠) سـنة، وبالتالى ليس له تأثير فعلى فى آليات سـوق الإسكان، فى حين

يرى آخرون أكثر اعتدالاً أن المسكن هو أحد مكونات التنمية الاقتصادية، وأن المسكن هو عملية اقتصادية مطلقة، لأن جميع مكوناته تحتاج إلى موارد مادية لإقامته، وأن الوحدة السكنية أياً كان نوعها تؤثر وتتأثر بالحالة الاقتصادية فى تلك البلاد(مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموى، ١٤٢٤ هـ، ص ٥).

لذلك يصعب عند الحديث عن الإسكان وضع تعريف دقيق للوحدة السكنية وذلك لعدم تجانس الوحدات السكنية سواءً من حيث المساحة، وعدد الغرف، وعدد دورات المياه، ونوع البناء والتشطيب. كذلك تختلف الوحدات السكنية من حيث النوع إذ توجد الفيلا والشقة والمنزل الشعبى والمساكن المتنقلة وغيرها. كما أن الوحدات السكنية تختلف من حيث الملكية فهناك الإسكان المؤجر وهناك الإسكان المملوك. ولهذا وعلى الرغم من أن الإسكان يعد سلعة عادية تخضع لقوانين العرض والطلب إلا أن الإسكان يختلف عن الكثير من السلع من حيث صعوبة تقديم تحليل دقيق للعوامل المؤثرة فى أنماط العرض والطلب منه لتباين المساكن. ولقد عرفت الوحدة السكنية على أنها عبارة عن قطعة من الأرض أقيم عليها عدد معين من الغرف لتصبح مبنى سكنياً بخصائص معينة تعكس نوعية هذا المبنى مثل: نوعية المطبخ والتكييف والتشطيب (مركز البحوث، جامعة الملك سعود، ١٤٢٠ هـ، ص ١٢).

كما عرف المسكن (سليمان،أحمد، ١٩٩٦م، ص ٩٨) على أنه مادة مخصصة للاستعمال أوالتبادل، أو للاستعمال والتبادل معاً، وهو المحصلة النهائية للتنمية واستثمار رؤوس الأموال المختلفة فى توجيه وتنظيم السلع المختلفة، الداخلة فى آليات سوق الإسكان، سواءً عن طريق التشييد أو التوزيع أو إدارة تلك السوق، وهو مرتبط ارتباطاً وثيقاً مع إستراتيجية التنمية فى البلاد. كما يعرف الإسكان على أنه البناء الذى يأوى إليه الإنسان ، ويشتمل على كل الضروريات، والتسهيلات، والتجهيزات، والأدوات والأجهزة التى يحتاجها أو يرغبها الفرد، لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية، والسعادة الاجتماعية له ولعائلته (سعيد، سلوى، ١٩٨٦م، ص ١٧). وقد تم تعريف المسكن من قبل وزارة الاقتصاد والتخطيط لأغراض حصر السكان والمساكن عام ١٤١٣ هـ بأنه مبنى أو جزء منه معد أصلا للاستخدام السكنى لأسرة واحدة، وله باب واحد مستقل سواءً كان وقت التعداد أو حالياً مشغولاً بأسرة، أو مشغولاً بعامل أو مستخدماً باعتباره مسكناً عاماً، أو تحت التشييد. وقد تقيم بالمسكن أسرة واحدة أو أكثر، وقد يوجد به منشأة أو أكثر (مصلحة الإحصاءات العامة، ١٤١٣ هـ، ص ١٠).

كمـا عرفت وزارة الإسـكان البريطانية التابعة لمكتب رئاسـة الـوزراء البريطانية (وزارة الإسكان البريطانية، ٢٠٠٥م ص ٢) أن الهدف الرئيسى من الإسكان هو إعطاء الفرصـة لكل فرد من أفراد المجتمع لامتلاك مسـكن مناسـب، وبالتالى دعم الوئام الاجتماعـى، والألفة بين المجتمع، والاسـتقلال وتحقيق الـذات. ويتم ذلك من خلال زيـادة المعروض من المسـاكن فى المناطق التى عليها طلب كبير من المسـاكن ومعالجة مشكلات الطلب على المساكن فى الأماكن المزدحمة.

وبذلك يمكن أن يقصد بالمسكن أنه أى وحدة سكنية مشغولة بأسرة أو مخططة لشـغل أسرة سواءً كانت وحدة سـكنية منفصلة أم داخل مبنى مكوناً من عدة وحدات سكنية. ويمكن تصنيف المسكن كما صنفتها الدراسة المسحية التى قامت بها مؤسسة الملك عبدالله لوالديه للإسـكان التنموى على النحو التالى (مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموى، ١٤٢٤ هـ، ص ٧):

أ – الفيلا وهى مسـاكن واسـعة تتكون من دورين – فى الغالب – مع ملاحق علوية أو أرضية، وتسكنها أسرة واحدة فى الغالب.

ب – الشقة، وهى وحدة سكنية ضمن عمارة سكنية تتكون من دور، أو عدة أدوار، و كل دور مقسم إلى شقتين أو أكثر.

ج – دور ضمن عمارة سكنية (والدور يشمل جميع مساحة البناء دون تقسيمه إلى شقق).

د – شـعبى (وهو المعروف محلياً بأنه بناء من الطـوب، والطين أو الحجر، أو البلك، وسقفه من الخشب المغطى بالإسمنت أو المعادن، أو تم تحسينه حديثاً بالخرسانة المسلحة).

هـ – أخرى وهو المعروف بأى نوع من أنواع المأوى البسيط جداً مثل: أن يكون مبنى من صفيح أو غيره من المواد البسيطة الأولية، وهو ذو حالة سكنية رديئة.

سادساً – تحديات قطاع الإسكان فى المملكة:

رغـم الأهميـة الكبيرة لقطاع الإسـكان وعملية توفير المسـاكن للمواطنين إلا أن تحديـات عدة تقـف عائقاً أمام نمو هـذا القطاع فى الكثير مـن المجتمعات النامية وكذلـك الحال فى المملكة العربية السـعودية، وترتبط بعض هـذه العوامل بالأوضاع الاقتصادية والاجتماعية السائدة فى المجتمع. ويعود البعض منها للسياسات والأنظمة والتشريعات المتعلقة بهذا القطاع. وتعتبر هذه المعوقات عامة فى الكثير من المجتمعات

وهى ليست محصورة فى مجتمع عن غيره. ولقد لخص (العنقري، ١٩٩٢ هـ، ص ١٢١) أهم هذه العوائق فيما يلى:

١ - زيادة الهجرة الريفية بمعدلات أكبر من قدرة المدن على استيعاب المهاجرين، وهذه الهجرة غالباً ما تشمل عائلات منخفضة الدخل لا تستطيع تحمل تكاليف السكن الباهظة فى المدينة مما يجعلها تقبل العيش فى أماكن لا يتوافر فيها الحد الأدنى من المعايير الصحية والإنسانية الأساسية فى المسكن.

٢ - تعانى الكثير من الدول النامية مشكلات كثيرة إلى جانب مشكلة الإسكان، مثل: نقص الخدمات الصحية والتعليمية والبلدية، هذا بالإضافة إلى ضعف الإمكانات المالية فى الكثير من هذه الدول، على الرغم من أن هذا لا ينطبق بشكل كبير على حالة المملكة العربية السعودية، لذلك فإنه من الصعب على الكثير من هذه الدول تقديم المساعدات المطلوبة منها لحل مشكلة الإسكان الذى يتطلب استثمارات كبيرة تتميز بقلة أو عدم مردودها الاقتصادى المباشر.

٣ - الإسكان ليس فقط بناء الوحدات السكنية، بل هو نظام متكامل يشمل تخطيطاً للأراضى بأنماط وأحجام مختلفة وتعبيدها، وتوفير المرافق والخدمات لها، وهذه العناصر الأخرى التى يشملها نظام الإسكان تعتبر أكثر تكلفة من الإسكان وحده، وتتطلب استثمارات كبيرة قد لا تتوافر للكثير من الدول النامية، كما أن القطاع الخاص لا يستطيع تنفيذها كما هو الحال فى أغلب الدول المتقدمة. لذلك تنتشر فى الكثير من المدن فى الدول النامية المناطق السكنية التى تفتقر للكثير من المرافق كالماء والكهرباء والهاتف، والخدمات الاجتماعية كالمدارس، والمراكز الصحية، والمستشفيات، والحدائق، وأماكن الترفية .....، وغيرها.

٤ - ارتفاع تكاليف المساكن على الأفراد، إذ إن دخول معظم الأسر فى الدول النامية منخفضة بشكل عام، لذا فإن غالبية هذه الأسر لا تستطيع أن تقوم بشراء المساكن أو دفع إيجارات مرتفعة لها. ومما يزيد حدة مشكلة الإسكان، صعوبة الحصول على أرض سكنية مخدومة نتيجة اختلاف المعايير العقارية فى هذه الدول عن الدول المتقدمة، إذ تنخفض الضرائب على الأراضى وبالتالى تزداد نسبة تملك الأراضى مما يؤدى إلى زيادة الطلب عليها وبالتالى ارتفاع أسعارها مما يجعلها فوق طاقة الكثير من السكان (بروان، لستر وجود جاكسون، ١٩٨٧م، ص ٩٣).

٥ - ســـرعة تدهور المبانى، إذ تعانى الكثير من الدول النامية سرعة استهلاك وتدهور الوحدات الســـكنية، وخاصة فى مشاريع الإسكان الحكومى، ويرجع ذلك إلى عدة عوامل فنية واجتماعية واقتصادية.

٦ - عدم النظرة لقطاع الإســـكان على أنه نظام متكامل يشتمل على تخطيط عمرانى شـــامل ومتوازن، وتوفير للأراضـــى الصالحة للبناء، وتوفيـــر المرافق والخدمات الضرورية، وتوفير مواد البناء بأسعار مناسبة وجودة عالية، وتوفير التمويل اللازم لبناء المسكن.

ومن أكبر التحديات التى يعانيها قطاع الإسكان فى المملكة خاصة هى على النحو التالى:

١ - النمو الســـكانى السريع مما يتطلب توفير عددٍ كبيرٍ من الوحدات السكنية لتأمين المأوى لهذه الشريحة الشابة من المجتمع.

٢ - زيادة الهجرة الداخلية من الريف إلى المدن الرئيســـية مما أدى إلى تفاقم الطلب على الوحدات السكنية فى المدن الرئيسية فى المملكة.

٣ - الهجرة الخارجية المتمثلة باســـتقدام أعداد كبيرة مـــن العمالة الوافدة للعمل فى المشاريع التنموية الكبرى فى المملكة.

٤ - تأثر سوق الإســـكان فى المملكة بالتضخم الكبير والمضاربة فى الأراضى من أجل الربح الســـريع مما أدى إلى ارتفاع أسعارها بشكل أصبحت أكبر من قدرة الكثير من المواطنين لامتلاكها.

٥ - محدودية الأراضى الصالحة للســـكن ضمن النطاق العمرانى للمدن والتى تتوافر فيها جميع المرافق والخدمات، وارتفاع كلفة الأراضى المخدومة منها.

٦ - معدل الإعالة الكبير يحد من مقدرة رب الأسرة على التوفير لشراء المسكن.

٧ - يشهد الطلب المتزايد على المساكن تغيراً مما يعكس الواقع الجديد وزيادة الاهتمام بالشقق والدبلوكسات والمساكن المنخفضة التكلفة، وعدم استجابة السوق لذلك.

٨ - محدودية مصادر التمويل المتمثلة فى صندوق التنمية العقارى بشكل أساسى الذى يعانـــى قلة فى موارده المالية وصعوبة فى تحصيلـــه للقروض المقدمة للمواطنين، وبعـــض البنوك المحلية التى بدأت فـــى الفترة الأخيرة على وضـــع برامج تمويل

للمساكن بشروط وفوائد عالية، وكذلك صندوق معاشات التقاعد الذى بدأ حديثاً فى برنامج لتمويل المساكن للمتقاعدين من الموظفين الحكوميين.

٩ - غياب الأنظمة والتشريعات التى تحكم سوق الإسكان خاصة وسوق العقار عامة.

كما طرحت الخطتان الخمسيتان السادسة والسابعة أربع قضايا أساسية لقطاع الإسكان هى:

١ - مسألة الأراضى السكنية فى المدن التى حددت الخطتان ندرة المعروض منها وبالتالى فأسعارها مرتفعة داخل النطاق العمرانى.

٢ - قضية عدم توافر قاعدة معلومات تمكن صانعى السياسة الإسكانية من اتخاذ القرارات الإسكانية السليمة بناءً على تحليل المعلومات الإحصائية.

٣ - محدودية مصادر التمويل، وهذه المشكلة ليست مشكلة حديثة على الرغم من زيادة أهميتها فى الفترة الأخيرة بسبب زيادة الطلب على المساكن ومحدودية قدرة صندوق التنمية العقارى على التمويل وعدم وجود نظام للتمويل من قبل البنوك التجارية لبناء المسكن.

٤ - أهمية دراسة قطاع الإسكان وأثره فى القطاعات الاقتصادية الأخرى وبالتالى فى النمو الاقتصادى فى المملكة ككل (مركز البحوث، جامعة الملك سعود، ٢٠٠٣، ص ٥٩).

ولقد لخصت خطة التنمية الثامنة أهم التحديات التى تواجه قطاع الإسكان فى الفترة القادمة على النحو التالى (الخطة الخمسية الثامنة، ١٤٢٥هـ، ص ٢٨٣ -٢٨٦):

- توفير المساكن لذوى الدخل المحدود، إذ يوجد شريحة كبيرة من المواطنين لا تمكنهم إمكاناتهم من تأمين مساكن خاصة بهم، بدءاً من شراء الأرض وانتهاءً بتوفير المبالغ اللازمة لبناء المسكن. ومما يزيد الأمر صعوبة هو استمرار ارتفاع أسعار الأراضى وانخفاض مساحة السكنية منها المتاحة داخل النطاق العمراني. هذا بجانب قلة المعروض من المساكن الواقعة فى متناول القدرات المالية للأفراد، وانخفاض فى المساكن التى توافرها الجهات الحكومية، وعدم مواكبة التمويل المتاح للطلب على صندوق التنمية العقارى.

- محدودية دور صندوق التنمية العقارى، يظل صندوق التنمية العقارى الجهة الوحيدة فى المملكة التى تمنح القروض العقارية بشروط ميسرة. إلا أنه من الملاحظ أن موارده عجزت فى السنوات الأخيرة عن مواكبة الطلب المتزايد على القروض،

وأصبحت الفجوة بين الطلبات المقدمة ومعدل استجابة الصندوق لها تزداد اتساعاً، وتقدر طلبات التمويل التى تنتظر الاستجابة بنحو (٤٠٠) ألف طلب بنهاية خطة التنمية السابعة، مما يطيل مدة الانتظار للحصول على قروض جديدة. ويرجع ذلك إلى العقبات التى تواجه صندوق التنمية العقارى فى تحصيل ديونه المستحقة بالإضافة إلى محدودية الوسائل البديلة أو المكملة لتمويل قطاع الإسكان بشكل عام، والإسكان لذوى الإمكانات المحدودة بشكل خاص.

- عدم الانسجام بين التخطيط العمرانى ومتطلبات الإسكان، إذ تعانى المدن الكبرى بالمملكة ارتفاع كثافاتها السكانية، مما يُسهم فى زيادة الطلب على المساكن وارتفاع أسعارها إلى مستوى يتجاوز القدرات المالية للعديد من شرائح المجتمع المختلفة. ويعود النقص فى توفير الإسكان وارتفاع أسعاره إلى محدودية الأراضى المطورة داخل المدن الكبيرة وارتفاع أسعارها، بالإضافة إلى عدم توافر قطع الأراضى الصغيرة ذات الأسعار المناسبة. كما أن تحديد النطاق العمرانى للمدن مع استمرار نمو سكانها يؤدى إلى نقص فى عرض الأراضى السكنية فى وقت يتزايد فيه الطلب عليها.

- تكاليف تشييد المساكن، تشكل الزيادة المطردة فى تكاليف تشييد المساكن تحدياً كبيراً أمام تحقيق هدف توفير الإسكان المناسب بأسعار مناسبة.

- توفير قاعدة بيانات متكاملة عن قطاع الإسكان، تسبب تعدد الجهات المسئولة عن قطاع الإسكان، وعدم وجود جهة محددة تضطلع بمهمة التنسيق والتكامل بين هذه الجهات، إلى غياب توافر قاعدة متكاملة لبيانات القطاع، الأمر الذى يشكل تحدياً كبيراً أمام إعداد إستراتيجية إسكانية شاملة.

سابعاً - واقع الإسكان فى المملكة العربية السعودية:

أسهم الدعم الحكومى لقطاع الإسكان خلال العقدين الماضيين كما أوضحته خطط التنمية من الأولى إلى الرابعة فى تلافى نقص الوحدات السكنية فى معظم المدن فى المملكة، بل صاحب تلك الفترة توافر فائض فى الوحدات السكنية بمدينة الرياض بلغ (٣١ ٪) فى عام ١٤٠٧ هـ ، إلا أنه أخذ فى الانخفاض ليصبح (٥ ٪) فقط فى عام ١٤١٧ هـ، وهذا يعتبر الحد الأدنى لمستوى المرونة لسوق الإسكان (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٢١ هـ، ص ٧). وقد تميزت تلك الفترة بازدياد نسبة تملك الوحدات السكنية بين السكان السعوديين، إذ ازدادت معدلات التملك بين عامى ١٤٠٧ هـ - ١٤١١هـ وعامى

١٤١١ هـ - ١٤١٧ هـ بنسبة (٥٩،٢ ٪) و (٧٧،٥) على التوالى (الهيئة العليا لمدينة الرياض، ١٤١٨ هـ، ص ١٥). وهذا عائد إلى البرامج الحكومية التى وجهت لدعم قطاع الإسكان وما صاحبها من وفر اقتصادى، إذ أسهمت قروض صندوق التنمية العقارى وبرنامج منح الأراضى فى تمكين المواطنين من تملك مساكنهم بأسلوب ميسر تحقيقاً لسياسات الإسكان فى خطط التنمية الشاملة.

وأظهر مسح الأسر ، الذى تم فى عام ١٤١٧ هـ ، أن (٣٠,٣ ٪) من الأسر السعودية تسكن فى وحدات سكنية مستأجرة، وقد وجد ضمن هذه الأسر المستأجرة أن (٤٣,٣ ٪) منها تسكن فى الوحدات السكنية من نوع الفيلا، فى حين تسكن (٣٠,٨٪) من الأسر فى الشقق السكنية، ونجد أن (٢٢,٨٪) منها تسكن فى المساكن الشعبية، والبقية ومقدارها (٣,١ ٪) تسكن فى الأنواع الأخرى. كما أوضحت نسب الإنفاق على السكن من الدخل السنوى للأسر السعودية المستأجرة موزعة حسب فئات الدخل المختلفة، إذ تشير نتائج المسح أنه كلما قل دخل الأسرة زادت نسبة الإنفاق على المسكن، فى حين تقل نسبة الإنفاق بشكل تنازلى كلما زاد الدخل السنوى للأسرة، إذ وجد أن الأسر التى تقل دخولها عن (٣٦٠٠٠) ريال سعودى سنوياً تنفق (٣٧,٤٪) على إيجار المسكن، وبهذه النسبة المرتفعة نجد أن الأسر الواقعة ضمن هذه الفئة تستقطع جزءاً من دخلها أكبر من المعدلات العالمية للإنفاق على المسكن والتى تقدر بـ (٣٠ ٪) من إجمالى دخل الأسرة وذلك على حساب جوانب الإنفاق الرئيسية الأخرى مثل: الأكل والشرب والصحة والتعليم (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٢١ هـ، ص ٣).

وعلى الرغم من المبادرة الحكومية الشاملة الأولى فى عام ١٩٧٥ والمتمثلة فى إنشاء صندوق التنمية العقارى على أنه مؤسسة إقراض متخصصة، ومنح الصندوق قروضاً ليس فقط بدون فوائد ولكن بإعانة مباشرة وغير مباشرة لطالبى القروض المؤهلين، وقد منح الصندوق منذ إنشائه حتى نهاية عام ٢٠٠٦م، قروضاً بلغ عددها (٥١٠,٨١١) قرضاً لبناء (٦١٣,٠٠٠) وحدة سكنية فى ما يقارب أربعة آلاف مدينة وقرية بالمملكة. وقد اعتمدت الدولة عند إنشاء الصندوق برأس مال أولى تمت زيادته مرات عدة، بما فى ذلك إلحاق مشاريع الإسكان التى نفذتها وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً)، كما خصص لزيادة رأس مال الصندوق فى عام ٢٠٠٤ م، مبلغ (٩) مليارات ريال وفى عام ٢٠٠٦ م مبلغ (٩) مليارات ريال. وقد تمكنت تلك الزيادة فى رأس مال الصندوق من تقديم عدد أكبر من القروض فى عامى ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦ م ، بلغت حوالى (٣٥,٠٠٠ قرض) (العساف ، ٢٠٠٦، ص ٥).

وقد واجه الصندوق الكثير من المشـكلات من أهمها المتعلقة بالتخلف عن السداد وبمعدلات التحصيل، إذ تجاوزت نسـبة التخلف فى عـام ٢٠٠٤م (٣٠ ٪) من مجموع القـروض مما ترتب على ذلك ونتيجة لاعتماد الصنـدوق على تدوير المبالغ المحصلة لتقـديم قروض جديدة، إلـى انخفاض حجم القروض تدريجيـاً، وانخفض انخفاضاً حاداً بالنسـبة لحجم السـكان فمنذ عام ١٩٨٩م وإلى وقت قريب لم يزد عدد قروض الصندوق عن (١٠٠٠٠) قرض سنوياً باستثناء عامى ١٩٩٣م ١٩٩٤م، وخلال السنوات العشر الأخيرة من عام ١٩٩٥م إلى عام ٢٠٠٤م بلغ عدد القروض فى المتوسط (٦٥٠٠) قرض سنوياً كما طالت فترة الانتظار بين تقديم طلب القرض والحصول عليه من قبل الصنـدوق مع ازدياد عدد الطلبات التى زاد عددها فى المتوسـط عن (٣٠٠٠٠) طلب سنوياً (العساف ، ٢٠٠٦ ص ٤).

هذا بالإضافة إلى ما قامت به بعض المؤسسات الخيرية مثل: مؤسسة الملك عبدالله ابن عبدالعزيز لوالديه للإسـكان التنموى، ومشـروع الأمير سلمان للإسكان الخيرى، ومشـروع الأمير فواز للسـكن التعاونى بجدة، وغيرها من المؤسسات الخيرية الأخرى فى أنحاء المملكة المختلفة من توفير للإسـكان لفئات المجتمع من ذوى الدخل المحدود من المواطنين ضمن معايير وشروط محددة. وفى الآونة الأخيرة قامت المؤسسة العامة للتقاعد بتخصيص جزء من استثماراتها فى النشاط العقارى ومن ذلك أسست مجمعاً سـكنياً ومكتبياً فى الحى الدبلوماسـى فى مدينة الرياض يستوعب أكثر من (٤٠٠٩ نسـمة)، كما قامت المؤسسة بتشـييد وبناء أبراج مكتبية فى مدينة الرياض، كما بدأ العمل على تشييد أبراج سكن الحجاج فى منى ، وهناك دراسة لاستثمار مركز تجارى وسـكنى فى محافظة جدة، والعمل جارى على برنامج لتمويل شـراء مساكن لموظفى الدولة المشـتركين فى نظام التقاعد المدنى والعسـكرى، ويمتاز هذا البرنامج بإتاحة تمويل طويل الأجل يصل إلى (٢٥) سـنة لموظفى الدولة المتقاعدين مع فترة سـماح للسـداد، ومن المتوقع أن يبلغ حجمه السنوى حوالى (٣٠٠٠) مليون ريال ويستفيد من ذلك حوالى (٤٠٠٠) مواطن فى جميع مناطق المملكة (الخراشى ، ٢٠٠٧م، ص ٧).

كما يدرس البنك السـعودى للتسليف حالياً دخول البنك فى تمويل شريحة محددة من المسـاكن للعائلات التى ليس لديهـا إمكانية الحصول علـى التمويل من صندوق التنميـة العقـارى، ووسـائل التمويل الأخرى. كذلـك يقوم القطـاع الخاص ببعض المبادرات فى مجال تمويل قطاع الإسـكان، بما فى ذلك قيام بعض الشركات بمشاريع كبـرى فى قطاع العقار وبناء المسـاكن، هذا بالإضافة إلى قيـام بعض البنوك المحلية

بإطلاق صندوق للتمويل العقارى مثل: صندوق سامبا، والبنك العربى الوطنى، والبنك السعودى البريطانى، وغيرها من البنوك المحلية.

وعلى الرغم من كل هذه المبادرات الحكومية والخيرية وجهود القطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على المساكن إلا أن بعض الدراسات المتحفظة فى العام (٢٠٠٧م) تشير إلى حاجة المملكة العربية السعودية حتى العام (٢٠١٣م) إلى أكثر من (١,٨ مليون) وحدة سكنية، كما تشير تلك الدراسات إلى أن (٦٠٪) من سكان المملكة أعمارهم أقل من (٢٩ سنة)، وأن أقل من (٥٠٪) منهم يملكون وحدات سكنية و(٦٠٪) دخولهم تراوح بين (٦٠-٩٠) ألف ريال سنوياً، ويبلغ معدل سعر الوحدة السكنية (فيلا ٣٠٠م٢) بين (٧٠٠) ألف ريال إلى (٣٥٠) ألف ريال للشقة السكنية (السعيد، بن سعيدان، ٢٠٠٧م ص ٦). كما أن توقعات خطة التنمية الثامنة تشير إلى أن تعداد السكان يزداد بمقدار (٣,٥) مليون نسمة خلال فترة الخطة مما سيؤدى إلى زيادة الطلب على المساكن إلى نحو (٧٣٠،٠٠٠) وحدة سكنية، بما فى ذلك الاستبدال، وبذلك من المتوقع بنهاية هذا العقد أن يصل الاحتياج إلى مليون وحدة سكنية. ووفقاً لدراسات الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الحديثة سيتضاعف عدد سكان مدينة الرياض بحلول عام ٢٠٢٠م. ومن المتوقع أن يبلغ متوسط الطلب على المساكن فى الرياض وحدها نحو (٤٠,٠٠٠) وحدة سكنية فى السنة خلال السنوات الخمسة والعشرين القادمة (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ٢٠٠٧م، ص ١١).

وهذه الأرقام تشير إلى أن المملكة مقبلة على أزمة إسكانية خانقة إذا لم يتم اتخاذ الإجراءات المناسبة لعلاج هذه المشكلة، المتعلقة بتطوير قطاع التمويل الإسكانى، وتطوير الأنظمة والتشريعات المنظمة لهذا القطاع، ومن هذه المبادرات التى تعمل عليها حكومة المملكة ما يلى:

- العمل على تطوير وإقرار نظام الرهن العقارى، وفى هذا التوجه، فإن المؤسسات المالية لا تعتمد على الودائع البنكية مصدراً للتمويل ، وإنما يأتى التمويل من خلال إصدار سندات طويلة أو متوسطة الأجل، وتأخذ المؤسسات التى تقوم بهذه المهام شكل بنوك رهن عقارى أو إسكانى أو شركات تمويل. وعلى الرغم من أهمية هذا التوجه فى تمويل الإسكان إلا أن فاعليته تتوقف على تواجد سوق مال ورأس المال المنظم الذى يمكن هذه المؤسسات من تغطية السندات التى تصدرها هذه المؤسسات (وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية المصرية، ٢٠٠٣م، ص ٤٧).

- العمل على إنشـاء هيئة عليا للإسـكان تختص بمتابعة قضايا الإسكان والعقار فى المملكة، ولديها صلاحيات واسعة تساعدها فى تنظيم جميع النشاطات المتعلقة بهذا القطاع وتقوم بسن التشريعات والقوانين المنظمة التى تكفل كفاءة هذا السوق ومتابعة نشاطه، كما يكون دورها الإشراف والرقابة على كل الجهات العامة والخاصة العاملة فى هذا القطاع (يوسف، ٢٠٠٧م، ص ٨).

وكذلـك يكون من ضمن مهامها الاهتمام بشـئون قطاع الإسـكان والعقار وتنميته وتطويـره والعمل على تعزيز دور القطاع الخـاص وتذليل معوقات نموه. هذا بجانب اضطلاعها بمهام الإشراف المباشر على قطاع الإسكان، والإشرف على تطبيق وتنفيذ الإستراتيجية الوطنية للإسكان وتحديثها دوريًا . كما تشمل مهامها إنشاء مركز معلومات متكامل يحتوي على قواعد للمعلومات الإسـكانية والعقارية على المسـتوى الوطنى مع تحديثها دورياً، والتنسيق مع الجهات المختصة فى تقديم الحوافز. ولقد صدر حديثاً قرار مجلس الوزراء رقم (١٣٦) وتاريخ ١٤٢٨/٤/٢٢هـ ، بإنشـاء هيئة مسـتقلة ذات شـخصية اعتبارية تعنى بشئون الإسكان، وترمى الهيئة إلى تحقيق عدد من الأهداف من بينها توفير السـكن المناسـب وفق خيارات ملائمة لاحتياجات المواطنين، وتيسير حصول المواطن على مسـكن ميسـر تراعى فيه الجودة ضمن حدود دخله وفى الوقت المناسـب من حياته. كما تهدف هذه الهيئة إلى زيادة نسـبة تملك المواطنين للمساكن والعمل على رفع نسبة المعروض من المساكن بمختلف أنواعها وتشجيع مشاركة القطاع الخاص فى دعم نشاطات الإسكان وبرامجه المختلفة، إعداد الإستراتيجيات الإسكانية الشـاملة وتحديثها وتطويرهـا، اقتراح الأنظمـة واللوائح والسياسـات والتنظيمات الخاصة بنشاط الإسكان، كما تُسهم الهيئة فى إنشاء مساكن مناسبة للمحتاجين وغير القادرين على الاسـتفادة من برامج الإقراض والتمويـل الحكومية والخاصة، بما فى ذلك صلاحياتها فى بناء المساكن الشعبية.

ثامناً - تجارب بعض الدول العربية فى توفير الإسكان:

فيما يلى وصف موجز لتجارب بعض الدول والسياسات والمبادرات والخطوات التى أخذتها للتعامل مع مشـكلة الإسكان ومحاولاتها فى توفير الإسكان لمواطنيها. سوف يشـمل هذا العرض بعضاً من الدول العربية القريبة نسـبياً من تجربة المملكة بهدف الاسـتفادة من الأسـاليب والمبادرات والخطوات التى قامت بها وإن لم يكن بعضٌ منها تجاربَ ناجحة بنسـبة كبيرة فى مجال الإسكان، ولكى يتم الاستفادة منها تم عرضها

لعدم تكرار الأساليب والبرامج والخطوات نفسها التى قامت به هذه الدول فى مجال معالجة مشكلة الإسكان فى المملكة العربية السعودية. وسوف تشمل مجموعة الدول تجارب بعض الدول العربية لقربها من تجربة المملكة العربية السعودية فيما يتعلق بطبيعة المشكلة وطبيعة السياسات والمبادرات التى قام بها القطاعان العام والخاص والأساليب التى تم أخذها لمعالجة مشكلة الإسكان كالتجربة الأردنية والمصرية والكويتية وتجربة الإمارات العربية المتحدة وفيما يلى ملخص لأهم هذه التجارب.

تعد مشكلة الإسكان إحدى القضايا الرئيسية الملحة التى تواجه صانعى القرار فى الكثير من الدول العربية، وتتعلق سياسة الإسكان بدور الدولة ومسئولياتها إزاء تلبية الاحتياجات الأساسية للمواطنين من الإسكان، وبخاصة من فئات المجتمع ذوى الدخول المحدودة والمتوسطة. وتختلف السياسة الإسكانية لتوفير السكن والحصول عليه فى البلدان النامية بحسب ظروفها وإمكاناتها الاقتصادية والاجتماعية وغيرها من العوامل الأخرى المؤثرة فى قطاع الإسكان. وتمثل السياسة الإسكانية فى معظم الدول النامية تكاملاً نظرياً وعملياً مع إستراتيجيات التطور الاقتصادى العام للدولة، وقد تناسبت تدريجياً مع تكوين التخطيط العام للدولة مع أن تأثيرها يختلف من دولة إلى أخرى، ولقد تم تبنى مبدأ تدخل القطاع العام فى مجال الإسكان فى أغلب الدول النامية والعربية منها على وجه التحديد، فى الفترة الماضية، عندما ظهرت الكثير من البرامج الإسكانية ذات الأهمية العظمى، وظهور ما يعرف بالإسكان العام الحكومى والموجه بشكل عام لشرائح المجتمع ذوى الدخول المحدودة.

تجربة الأردن:

يتميز قطاع الإسكان فى الأردن بأنه نشاط قطاع خاص ونشاط ببناء فردى إذ تقع مسئولية تأمين المسكن على الأفراد أنفسهم، فيما يلعب القطاع العام دوراً محدوداً بفئات معينة من الأسر وموظفى الدولة والقوات العسكرية.

كان القطاع الخاص قبل عام ١٩٦٥ يتحمل أعباء إنشاء الوحدات السكنية فى مختلف مناطق الأردن، ولكن فى عام ١٩٦٥ م تم إنشاء مؤسسة الإسكان والتى استهلت عملها بمنح القروض الفردية لموظفى الدولة، ومنذ عام ١٩٦٩ م بدأت بإنشاء المساكن وتوزيعها على المواطنين بعد استيفاء أثمانها بشكل أقساط شهرية ميسرة مع إعطاء الأولوية لموظفى الدولة. ولقد قامت المؤسسة بالحصول على الأراضى من الدولة،

ووضع التصاميم وإجراء الدراسات، وإنشاء المساكن الميسرة وفق البرامج الموضوعة لها وتمليكها أو تأجيرها للمواطنين من ذوى الدخل المنخفض (المومني، ١٩٩٥م ص ٢٠).

وفى عام ١٩٧٣ م تأسس بنك الإسكان بهدف منح القروض لتمويل الإسكان الفردى ومشاريع الإسكان الجماعية، ودعم وتطوير الحركة العمرانية والإنشائية وفقاً للاحتياجات السكنية العامة للمواطنين. ولقد قدم البنك التمويل الإسكانى لجميع المواطنين على اختلاف مستويات دخولهم لإنشاء المساكن على اختلاف أنواعها من خلال السياسة المرنة التى اتبعها فى مجال التمويل.

وفى عام ١٩٨٠ م تدخلت الدولة عبر سياسة أخرى وهى سياسة التحسين والتطوير للمناطق والمساكن القائمة عندما رأت الدولة أن مشاريع مؤسسة الإسكان لا تغطى شرائح أخرى من المجتمع لديها مساكن وهى فى حاجة إلى التحسين والتطوير.

كما توجد مؤسسات الإسكان العسكرى الخاصة بتزويد كمية كبيرة من الوحدات السكنية الخاصة ببعض منسوبى القطاعات العسكرية. وفى الوقت الراهن بدأت هذه المؤسسة بمنح قروض ميسرة مدتها عشرين عاماً بدون فوائد وذلك بهدف مساعدة هذه الشريحة فى تمويل مساكنها الخاصة بها. كما يوجد الكثير من جمعيات الإسكان التعاونية التى بدأت تعمل فى الأردن منذ أوائل الستينيات من القرن الماضى، ولقد أسهمت هذه الجمعيات التعاونية فى توفير عدد لا يستهان به من الوحدات السكنية خاصة فى منطقة عمان الكبرى.

كما عملت وزارة التخطيط فى الأردن فى العام ١٩٨٧م على وضع إستراتيجية وطنية للإسكان والتى تحتوى على عدد من الأهداف والطموحات التى من شأنها تحسين الوضع الإسكانى ومواكبة المتغيرات الجديدة فى الدولة. وكان من محاورها الرئيسية: التركيز على الإطار المؤسسى، سَن التشريعات والقوانين المتعلقة بقطاع الإسكان، المساعدة فى توفير الأراضى المخدومة وبأسعار مناسبة، التمويل، تكنولوجيا مواد البناء.

وفى الآونة الأخيرة تقلص دور القطاع العام وخرجت العديد من المؤسسات العامة من الإنتاج المباشر للإسكان، وبدأ القطاع الخاص بالشراكة مع القطاع العام الإسهام بشكل كبير فى توفير السكن لشرائح كبيرة من المجتمع خاصة الشرائح ذات الدخول المتوسطة والمرتفعة، من خلال المشاريع الفردية، والمؤسسات الاستثمارية التى تستثمر فى الإسكان، وجمعيات الإسكان التعاونى، والجهات المانحة للقروض الإسكانية (المومني، وعبدالمجيد الرجوب (٢٠٠٤م، ص٧).

تجربة الإمارات العربية المتحدة:

تعتمد سياسات الإسكان فى دولة الإمارات العربية المتحدة على التوجيهات السياسية العليا والقوانين والأنظمة الاتحادية والمحلية التى تتعاون لتوفير المسكن الملائم للمواطنين. ولقد تميزت سياسة الإسكان بالشمولية والسرعة فى الإنجاز. تُسهم ثلاث جهات رئيسية فى عملية تطوير الإسكان بصورة فاعلة هى الحكومة الاتحادية، والحكومات المحلية، والقطاع الخاص (تقرير دائرة الأشغال، ٢٠٠٢ م، ص ٢٦).

الحكومة المحلية وتمثلها وزارة الأشغال العامة والإسكان وتهتم بتخطيط وتصميم وتنفيذ المشاريع الاتحادية فى مجال الإسكان وتوزيع المساكن على المستحقين بالتنسيق مع الإدارات المحلية ضمن سياسات وخطط تعطى أولوية لذوى الدخل المنخفض.

كما تسهم الحكومة المحلية وبشكل كبير فى توفير المسكن وتقوم بتقديم مساكن كاملة لذوى الدخل المحدود أو توفير أراضٍ للبناء مع منح نقدية للمواطنين لبناء مساكنهم الخاصة.

ويلعب القطاع الخاص دوراً كبيراً فى مجال توفير الإسكان من الشركات الاستشارية والشركات المستثمرة فى مجال العقار والتى تسهم بشكل مباشر فى تنفيذ مشروعات إسكانية كبيرة، كما توافر الكثير من المؤسسات وشركات القطاع الخاص مساكن مناسبة لموظفيها.

ويلعب تمويل مشروعات الإسكان دوراً كبيراً فى توفير الإسكان فى دولة الإمارات العربية المتحدة، إذ تلعب الجهات الحكومية المحلية دوراً كبيراً فى تمويل مشروعات الإسكان من خلال تقديم مساكن مجانية لمحدودى الدخل أو تقديم قروض بدون فائدة لمتوسطى الدخل وقروض ميسرة للقادرين من المواطنين. كما لعب فى الآونة الأخيرة التمويل الخاص من البنوك والمؤسسات التمويلية دوراً كبيراً فى توفير السيولة المالية المطلوبة لتوفير المسكن خاصة للأفراد ذوى الدخول المتوسطة والقادرين على أخذ القروض وتسديدها (سليم، وسومية أبو الفضل، ٢٠٠٤م، ص ٣).

تجربة مصر:

تعتبر مشكلة الإسكان من أهم المشكلات الملحة التى تواجه برامج التنمية فى مصر، وقد أدى ارتفاع معدل النمو السكانى وزيادات الهجرة من المناطق الريفية إلى المدن،

إلى صعوبة مواجهة الزيادة السـكانية فى المناطـق الحضرية ومتطلباتها من خدمات ومرافـق. ورغم الجهـود التى تحاول أن تبذلها الحكومة لتغطيـة احتياجات المناطق الحضرية بالمرافق والخدمات الأساسـية، إلا أن ضعف التمويل المتاح لبرامج الإسكان قـد أدى إلى حدوث قصـور كبير فى تلبيـة احتياجات الأعداد المتزايدة من الأسـر وخاصة ذات الدخل المنخفض.

تكاد تنحصر عملية الاسـتثمار فى مجال الإسـكان فى مصر فى جهتين رئيسيتين هما: الدولة، إذ تتولى بشكل عام توفير الإسكان الاقتصادى لذوى الدخول المنخفضة، ويتولى القطاع الخاص مسـئولية توفير الإسـكان للشـرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسـط والمرتفع بشكل عام. كما يلعب القطاع التعاونى دوراً مكملاً للقطاع الخاص فى توفير المساكن لشرائح اجتماعية محددة.

فى الماضى قبل ١٩٥٢ تحمَّل القطاع الخاص أعباء الاسـتثمار فى القطاع السكانى وتوفيره لكل شـرائح المجتمع، وبعد إنشاء شـركة التعمير والمساكن الشعبية عام ١٩٥٣ كان ذلـك إيذاناً بتدخل الدولة التدريجى فى توفير السـكن للطبقات الفقيرة (فهمي، ١٩٩٢، ص ٧). وفى منتصف السبعينيات وفى ظل الانفتاح الاقتصادى اتجهت الدولة مرة أخرى إلى القطاع الخاص للقيام بدور أكبر فى مجال الإسـكان خاصة للشـرائح الاجتماعية ذات الدخول المتوسطة والمرتفعة. وفى الوقت الحالى تشير الدراسات إلى أن الدولة بحاجة إلى (٥٠) مليار جنيه سنوياً لتوفير (٧٥٠) ألف وحدة سكنية سنوياً، فى حين أن ما توفره الدولة هو (١٠٠) ألف وحدة سـكنية فقط من خلال مشروعات إسكان الشباب ومبارك والمستقبل فى بعض المحافظات المصرية، وهو ما يمثل (١٥ ٪) فقط مـن الاحتياج الفعلى. لذلك توجهت الدولة فـى الآونة الأخيرة إلى ترك المجال للقطاع الخاص على أن يقوم بتنشـيط سوق الإسكان ليكون قادراً على تلبية احتياجات المجتمع بجميع شرائحه المختلفة، كما يقوم بمنح الأراضى المجانية وتحمله تكلفة تمديد المرافق والخدمات لمشروعات إسكان محدودى الدخل (عفيفي، ٢٠٠٤ م، ص ٦).

تجربة الكويت:

أولت الحكومة الكويتية الإسـكان اهتماماً كبيراً منذ أوائل الخمسينيات من القرن الماضـى الـذى اعتبرته نوعاً مـن الرعاية الاجتماعيـة التى تلتزم الدولـة بتوفيرها للمواطنين كالتعليم والصحة وغيرها. ولتحقيق هذا الهدف تم تأسيس مجلس الإنشاء

عام ١٩٥٤م بغرض تقرير السياسة الإنشائية وبناء الوحدات السكنية المتعددة النماذج التى تم توزيعها على المواطنين. وفى عام ١٩٥٨ م تم تشـكيل لجنة الإسـكان بغرض التعاون مع دائرة أملاك الدولة لتوزيع البيوت الحكومية على المستحقين. أعقب ذلك تشـكيل لجنة أخرى سميت لجنة توزيع المساكن مكونة من عناصر أهلية بغرض توزيع المساكن الحكومية على الفئات المستحقة. وفى العام ١٩٦٢م انتقلت مسئولية الإسكان إلى وزارة الشئون الاجتماعية والعمل، إذ أقرت الوزارة قواعد أكثر شمولية لاستحقاق الإسكان.

وفى العام ١٩٧٤ تم إنشـاء الهيئة العامة للإسكان لتتولى إنشاء المساكن الحكومية للأسـر المسـتحقة، وبعدها بعام أى عام ١٩٧٥م تم إنشـاء وزارة الإسكان والتى أنيط بها اختصاص توزيع البيوت الحكومية على الأسـر المستحقة وإجراء البحوث اللازمة والتنسـيق مع الهيئة العامة للإسـكان، وفى العام ١٩٨٦م تم دمج وزارة الإسـكان مع الهيئة العامة للإسـكان لتوفير الجهد وزيادة التنسيق بين الجهتين، وفى العام ١٩٩٥م تم إنشاء المؤسسة العامة للرعاية السكنية بغرض تقديم هذه الخدمة للأسر المستحقة للرعاية السكنية.

ولقـد كان واضحـاً تدخل الدولة فى المراحل السـابقة فى عملية توفير الإسـكان للمواطنين، من خلال توفير الوحدات السكنية الجاهزة وتوزيعها على الأسر المستحقة، وكذلك تقديم القروض السكنية، ومنح الأراضى للمساعدة فى توفير المسكن. لكن هذا الدور تقلص بشكل كبير فى الفترة الأخيرة إذ انتهجت الدولة سياسات لتشجيع القطاع الخاص على المشاركة فى توفير الإسـكان وكذلك الجمعيات التعاونية الخاصة ببعض المهنيين وغيرها من المبادرات التى تعطى الدور الرئيسـى فى توفير الإسـكان للقطاع الخاص بشكل أساسى (المؤسسة العامة للرعاية السكنية،٢٠٠١م، ص٥- ص٢٠).

خلاصة بعض التجارب لبعض الدول العربية:

تعتبر مشكلات الإسكان فى معظم الدول العربية متشابهة إلى حد ما، إذ عانت فى فترة زمنية معينة من أزمة خانقة فى توفير الإسـكان حتى تدخلت الدولة لمعالجة هذه المشـكلة وبعد التدخل بفترة وجيزة قررت بعض هذه الدول ترك آلية توفير الإسـكان لآليات السوق بدون أى تدخل إلى أن قررت فى الفترة الأخيرة معظم هذه الدول عدم التدخل إلا فى أطر ضيقة جداً متعلقة بالتنظيم وسن التشريعات والإشراف على هذا

القطاع ومحاولة إشـــراك القطاع الخاص فى هذه العملية بشكل كبير، وتشابه تجربة بعض الدول العربية فيما يتعلق بسياســات الإســكان تجربة المملكة فيما يتعلق بتوفير الإســكان إلى حدٍ ما، مع اختلاف فى بعض العوامــل الاجتماعية والاقتصادية، إذ إن بعضها أخذت نهجٍ وسياســة تدخل الدولة بشــكل كبير فى توفير الإسكان للمواطنين فى الفترة الماضية من خلال إنشــاء الوزارات والبنوك المعنية بتوفير الإســكان لمعظم شرائح المجتمع بدون تميز. لكن هذا التوجه تغير فى الفترة الأخيرة، إذ شرعت معظم هذه الدول بتشــجيع وتحفيز القطاع الخاص للمشــاركة والدخول فى شراكة حقيقية مع القطاع العام فى توفير الإســكان من خلال القروض الميســرة طويلة الأجل خاصة للشــرائح الاجتماعية ذات الدخلين المتوســط والعالى ، فى حين يبقى إســهام الدولة من خــلال جمعياتها الخيرية وجمعيــات المجتمع المدنى وبعــض الجمعيات التعاونية بتوفير الإسكان للشرائح الاجتماعية الفقيرة غير القادرة على تأمين الإسكان لأسرها وذلك بســبب محدودية الدخل. ويبقى دور الجهات المركزية باعتبارها جهات منظمة ومشــرعة ومشرفة بشــكل كبير على هذا القطاع. وتشبه تجربة المملكة تجارب بعض الــدول العربية فيما يتعلق بالسياســات التى تم اتخاذها فــى الماضى خاصة بين دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، ولكن الدراســات الحديثة تشير إلى زيادة الطلب للوحدات السكنية الميسرة وذات التكلفة المنخفضة فى أغلب الدول العربية وخاصة فى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية التى تلبى احتياجات شرائح اجتماعية كبيرة، وهذا يتطلب من متخذى القرار والمخططين والمعنيين بقضايا الإسكان تغير التوجه فى السياسات المتعلقة بتوفير الإسكان (Nelson, 2007 p. 5).

المبحث الثانى: الدراسات السابقة:

يستعرض الباحث فى هذا الجزء الدراسات المتعلقة بمجال بحثه ليكشف عن أهمية الدراسة إذ بدأ بما انتهى إليه الآخرون، ومن أجل ذلك يقوم الباحث باستعراض تلك البحوث والدراسات موضحاً أهدافها وأهم ما توصلت إليه من نتائج وتوصيات.

ولعملية استعراض التراث العلمى أهداف عديدة، فهى تساعد الباحث فى بلورة مشكلة بحثه، وتحديد أبعادها ومجالاتها (عبيدات وآخرون ٢٠٠٢م، ص ٧٤). وقد ساعد وقوف الباحث على ما قام به غيره من جهد على مده برؤية شاملة، وأفكار مناسبة، مكنته من الاستفادة من تجارب الآخرين، وزادته معرفة وخبرة فى طرق الدراسة، وأساليب التحليل، ولقد تمت مراجعة بعض الدراسات السابقة ذات العلاقة بهذا الموضوع بغرض الاستفادة منها فى الإجابة على التساؤلات المطروحة فى هذه الدراسة وقد تم تلخيص نتائج وتوصيات هذه الدراسات، وهذا عرض لبعض أهم الدراسات المتعلقة بموضوع هذه الدراسة. ويعرض الباحث هذه الدراسات وفقاً لأهميتها وبمدى ارتباطها بموضوع الدراسة.

ومن أهم الدراسات التى يمكن البدء بها فى هذا المجال تلك الدراسة التى أجراها معهد الملك عبدالله للبحوث والدراسات والتى أعدها باهمام وآخرون (١٤٢٨هـ) بعنوان واقع ومستقبل الإسكان فى مدينة الرياض، تهدف هذه الدراسة إلى دراسة واقع الإسكان فى مدينة الرياض من خلال التطرق إلى النمو السكانى وخصائصه وتطور المساكن وخصائصها، ومخزون الأراضى السكنية، واقتصاديات الإسكان، وملكية الوحدات السكنية، وأسعار الأراضى السكنية، وتكلفة إيجار الوحدات السكنية، ومقدرة الإنفاق على المسكن، والتمويل، ومستقبل الإسكان. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلى:

- تمتلك غالبية الأسر السعودية مساكنها وبنسبة تبلغ (٥٦ ٪)، فى حين تبلغ نسبة الأسر المستأجرة لمساكنها قرابة (٤٠ ٪).
- تشكل تكلفة الأرض أكثر من ثلث تكلفة المسكن.
- أظهرت نتائج المسح الميدانى زيادة تكلفة الإيجار للوحدات السكنية بين عامى ١٤٢٦ هـ - ١٤٢٧ هـ بنسبة تبلغ تقريباً (٢٠ ٪).

- انخفضت نسبة التملك لدى الأسر السعودية من (٦٩ ٪) فى عام ١٤١٧ هـ إلى ما يقارب (٥٦ ٪) فى عام ١٤٢٥ هـ، فى حين ارتفعت نسبة الأسر السعودية المستأجرة لمساكنها.

- اتضح من تحليل نسبة الإنفاق على السكن من الدخل السنوى للأسر السعودية المستأجرة أنه كلما قل دخل الأسرة زادت نسبة الإنفاق على المسكن، فقد وجد أن الأسر التى يقل دخلها عن (٣٦٠٠٠) ريال سنوياً تنفق تقريباً (٤٥ ٪) من دخلها على الإسكان.

- يمثل التمويل الشخصى المصدر الرئيسى لتمويل امتلاك أو بناء المساكن، أكثر من (٥٠,٥٪) تم بناؤها بتمويل شخصى، وأن ما يقارب (٤١,٢ ٪) تم تمويل بنائه بقروض من صندوق التنمية العقارى.

- التركيبة السكانية الشابة أحد أهم الملامح المستقبلية للسكان فى مدينة الرياض، مما يؤدى إلى زيادة تكوين الأسر، وبالتالى زيادة الطلب على الوحدات السكنية.

وفى دراسة أخرى قام بها التويجرى حمد وآخرون لمركز البحوث، كلية العلوم الإدارية، بجامعة الملك سعود ١٤٢٠هـ بعنوان « دراسة أوضاع السوق العقارى فى المملكة العربية السعودية» تهدف هذه الدراسة إلى دراسة العوامل المؤثرة فى الطلب على المساكن، واقتراح التدابير التنظيمية والإجرائية لوضع إطار مناسب لتفاعل قوى العرض والطلب فى السوق العقارى، كما هدفت هذه الدراسة إلى اقتراح التدابير التمويلية المناسبة لسوق العقار. ومن أهم توصيات هذه الدراسة ما يلى:

- مراجعة سياسات الإسكان القائمة المتعلقة بتوفير الأراضى السكنية وما يتعلق بذلك من إجراءات فى النظام المالى أو أنظمة البناء أو تقسيمات الأراضى وقيام الجهات المختصة بتنظيم وتطوير هذه الإجراءات.

- ضرورة توفير البيانات اللازمة والإحصاءات الضرورية عن قطاع الإسكان لتسهيل مهمة الباحثين ومساعدتهم على التبوء بحجم الطلب على المساكن مستقبلاً.

- ضرورة توفير الموارد المالية اللازمة لصندوق التنمية العقارى أو النظر فى وضع بديل لتمويل الإسكان.

- أهمية تفعيل دور القطاع الخاص والمؤسسات التمويلية الخاصة فى إنشاء المساكن.

- إنشاء صندوق يتولى الدعم فى صيانة وترميم المبانى القائمة وجعلها جاهزة للسكن بدلاً من تمويل إنشاء مبانى جديدة.

وفى دراسة أخرى للسعيد، وبن سعيدان ٢٠٠٧ م بعنوان «رؤية حول واقع ومستقبل الإسكان فى المملكة العربية السعودية (البيئة التشريعية والتنظيمية للخطة الخمسة الثامنة)» تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على الملامح الرئيسية للبيئة التشريعية والتنظيمية للأزمة الإسكانية الثانية (خطة التنمية الثامنة)، وذلك من خلال استعراض أهم الملامح للبيئة التشريعية والتنظيمية للأزمة الإسكانية الثانية كما وصفها الباحث. ومن أهم توصيات هذه الدراسة ما يلي:

- توحيد جهود القطاع العام تحت مظلة واحدة (باعتبارها هيئة مستقلة للإسكان على سبيل المثال).
- أهمية أن تكون العلاقة بين القطاعين العام والخاص علاقة شراكة وضمان.
- أن يواكب القطاع الخاص طموحات وحجم الأزمة القادمة من خلال عمل الدراسات والتمويل اللازمين وكذلك التنفيذ والتسويق الجيدين.
- تفعيل مؤسسات التمويل الحكومى (صندوق التنمية العقاري، الهيئة العامة للاستثمار، البنك الإنمائى).
- تقصير مدة إجراءات تنفيذ المسكن.
- إنشاء ودعم مؤسسات التطوير العقارى.
- تشجيع ودعم المؤسسات المالية الخاصة (بنوك وشركات) للاستثمار فى قطاع الإسكان.
- تطوير الأنظمة والتشريعات الخاصة بهذا القطاع، وجعلها تتواكب مع المتطلبات الحديثة للمجتمع.

وفى دراسة حديثة قامت بها لجنة الخدمات والمرافق العامة والبيئة فى مجلس الشورى ١٤٢٤ هـ بعنوان « إيجاد حلول لمشكلة الإسكان وإعداد إطار عام لإستراتيجية عامة للإسكان» تهدف هذه الدراسة إلى دراسة مشكلة الإسكان والجهود المبذولة للتعامل مع هذه المشكلة وسبل حلها. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلى:

- إسهام القطاع الخاص فى التمويل العقارى عن طريق إقامة مساكن وبيعها على المستفيدين بأقساط طويلة الأجل وبأرباح مقبولة للبائع والمشترى.

- تمكين البنوك من تملك العقار وذلك للإسهام فى تمويل إقامة المشاريع السكنية وبيعها بأقساط مريحة.
- ترتيب عمل صندوق التنمية العقارى وذلك بالسعى فى تحصيل القروض، وقصر تقديم القروض على متوسطى ومحدودى الدخل مع أخذ الضمانات الكافية.
- توسع الدولة فى إقامة المجمعات السكنية على غرار المجمعات القائمة.
- إسهام القطاع الخاص فى منح قروض سكنية بدون فوائد لمنسوبيه على غرار ما هو قائم فى شركتى أرامكو وسابك والتوسع فى ذلك ليشمل عدداً أكبر من الشركات الخاصة.
- سن التشريعات التى تسهم فى حل مشكلة الإسكان، مثل: إصدار نظام التمويل العقارى، ونظام الرهن العقارى، ونظام جباية الزكاة على الأراضى التجارية.
- المضى قدما فى معالجة مشكلة الفقر.
- وضع الإطار اللازم للتنسيق بين مختلف الجهات المعنية بالإسكان لتحقيق التكامل فى السياسات التنفيذية، وذلك من خلال إنشاء مجلس أعلى للإسكان يكون مشرفاً على جميع الجهات المعنية بالإسكان سواءً الجهات الحكومية أو الخاصة والمؤسسات والجمعيات الخيرية المعنية بتوفير الإسكان لذوى الدخل المحدود.
- وضع تصورات لكيفية منح الأراضى وإيصال الخدمات لها.
- وضع تصور لتشجيع مشاريع الإسكان فى القرى والهجر.
- الاستفادة من السماح بتملك الشقق السكنية.

أما الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ١٤٢١هـ فقامت بدراسة بعنوان « مقدرة السكان المالية ومعدل الإنفاق على السكن فى مدينة الرياض» تهدف هذه الدراسة إلى تحديد مقدرة السكان المالية ومعدل الإنفاق على الإسكان فى مدينة الرياض، ومن أبرز توصيات هذه الدراسة ما يلي:

- تبنى نموذج إسكاني ميسر يحقق الاحتياجات ويخفض التكاليف ليتوافق مع القدرات المالية الذاتية للأسر، واستبداله بالنموذج الإسكانى المعاصر من نوع الفيلا.
- العمل على استمرار الدعم الحكومى من خلال برنامج منح الأراضى وتأمين قروض صندوق التنمية العقارى.

- تشـــجيع القطاع الخاص على المشــاركة والإســهام بشــكل فعال فى عمليات تمويل وتطوير مشاريع الإسكان.
- تفعيل دور صندوق التنمية العقارى باعتباره مؤسســة تمويل حكومى للإســكان بشكل أكثر كفاءة، وتوجيه قروضه لفئات المجتمع ذوى الدخل المنخفض.
- إعــادة النظــر فى برنامج منح الأراضى ، إذ لا يتم توزيع المنــح إلا بعد توفير مرافق البنية التحتية والخدمات فيها، وتكون قطع الأرضى بمساحات أصغر.
- التشــجيع على إنشاء مؤسســات خيرية تهدف إلى تطوير وتنفيذ مشاريع الإسكان الخيرى للأسر والأفراد المعدمين.

كما أجرى باهمام ١٤٢٤ هـ دراسة بعنوان « جعل المسكن بالمملكة العربية السعودية ميســراً » تهدف هذه الدراسة إلى تحليل مساحات وعناصر المسكن السعودى المعاصر من نوع الفيلا وتحديد الإجراءات والمعالجات التى يمكن إحداثها لجعله مسكناً ميسراً. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلى:

- هناك مبالغة فى متوسط حجم المسكن المعاصر وعدد عناصره حسب متوسط حجم الأسرة.
- تخفيض المساحة المبنية للمسكن المعاصر ستسهم فى خفض التكلفة.
- تخفيض درجة التعقيد فى التصميم المعمارى للمسكن المعاصر يسهم فى خفض التكلفة.
- أهمية استخدام مواد البناء عالية الجودة، ولكن بقدر الاحتياج.
- أهمية العناية بمرونة فراغات الوحدة الســكنية ســوف يسهم فى خفض التكاليف وبالتالى تيسر المسكن.

وفى دراســة لعباس وآخرون ١٤٢٤هـ بعنوان « أثر العوامل والمتغيرات المختلفة على سعر الأراضى السكنية وبالتالى سعر المسكن – مدينة جدة مثالاً » تهدف هذه الدراسة إلــى تحليل العوامل المؤثرة فى قيمة الأرض المناســبة للســكن وهى الموقع والمســاحة ومــدى توافر الخدمات وســهولة الوصول إلى الموقع والنظم والتشــريعات المؤثرة فى البناء وكذلك العادات الاجتماعية المنتشــرة بين المواطنين والمناخ الاقتصادى على سعر الأراضى السكنية وبالتالى تكلفة المسكن. ومن أبرز توصيات هذه الدراسة ما يلى:

- ســن النظم المناســبة لتيسير تملك المســاكن وذلك بالتعديل فى نظم البناء وقوانين تمدد المدينة والبناء خارجها.

- العمل على زيادة المعروض من الأراضى بالسوق بعمل رسوم على بقاء الأراضى دون بيع بغرض تشجيع تجار الأراضى على عرضها بدلاً من ادخارها.

- العمل على توفير الخدمات البلدية لأكبر قطاع ممكن من الأراضى لتيسير بيعها للمواطنين وعدم حدهم إلى قطع محدودة من الأراضى مكتملة الخدمات وبأسعار عالية.

- سن وتطوير النظم لتشجيع البنوك والمصارف الخاصة على تمويل شراء وبناء المنازل للمواطنين وتقسيطها عليهم بمرابحات ذات نسب مقبولة وغير مبالغٍ فيها.

- التشجيع على الادخار منذ مرحلة الشباب لشراء أرض أو مسكن.

- التشجيع على تكوين الجمعيات التعاونية العاملة فى قطاع الإسكان ودعمها.

- التوعية الإعلامية لتغيير الصورة الذهنية عن المسكن المناسب لدى المواطن والبعد عن المغالاة والتظاهر.

وقد قامت مصلحة الإحصاءات العامة ١٤٢١ هـ بدارسة بعنوان «الخصائص السكنية والبيئة للمساكن فى المملكة العربية السعودية» تهدف هذه الدراسة إلى توفير العديد من المؤشرات والبيانات الإحصائية المتعلقة بالخصائص السكانية للسكان فى المملكة العربية السعودية، ومعلومات أخرى عن المساكن والبيئة المحيطة بها. ومن أبرز النتائج التى توصلت لها هذه الدراسة ما يلى:

- بلغ عدد المساكن المشغولة بأسر فى منتصف عام ١٤٢١ هـ (٣,٤٢٧,٦٧٠) مسكناً مقارنة بـ (٣,٣٩٥,٢١٢) مسكناً فى منتصف شهر ذى القعدة من عام ١٤١٩ هـ أى بزيادة بلغ مقدارها (٣٢,٤٥٨) مسكناً .

- استحوذت المناطق الإدارية الثلاث وهى مكة المكرمة، والرياض، والمنطقة الشرقية على ما نسبته (٦٤,١٪) من جملة عدد المساكن المشغولة بأسر فى المملكة العربية السعودية، فيما راوحت نسب بقية المناطق الإدارية بين (٧,٩٪) لمنطقة عسير، وبين (١٪) لمنطقة الحدود الشمالية.

- توزيع المساكن المشغولة بأسر حسب نوع المسكن كان على النحو التالى، (٣٢,٧ ٪) من المساكن عبارة عن شقق يقطنها ما نسبته (٢٦,٢٪) من إجمالى السكان، وإن (٢٩,٨٪) من المساكن تدخل ضمن المنازل الشعبية يقطنها ما نسبته (٣١,٧ ٪) من إجمالى السكان، فى حين أن (٢٠,٢٪) من المساكن عبارة عن فلل يشغلها (٢٧,٣ ٪)

من إجمالى السـكان، كما أن من يقطنون فى أدوار والتى تبلغ نسـبتها (١,٩٪) ما نسـبته (١,١٠ ٪)، وأخيراً فإن ما نسبته (٢,٨٪) تدخل من ضمن المساكن الأخرى وأن من يقطنوها يبلغون فقط ما نسبته (٤,٧ ٪).

كما أجرى العنقرى ١٩٩٢م، دراسـة بعنوان « مواجهة مشـكلة الإسكان فى الدول النامية (النموذج السـعودى)» تهدف هذه الدراسـة إلى تتبع العوامل التى أدت إلى ظهور مشـكلة الإسكان فى المملكة العربية السعودية، والسياسات التى اتخذتها الدولة لمواجهة هذه المشـكلة، ونتائج تلك السياسات فى الوقت الحاضر والمستقبل، وذلك فى إطار الوضع الإسكانى فى الدول النامية. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلى:

- سـاعدت السياسـات الحكومية للإسـكان فى الفترة من الخطة الخمسية الأولى ١٣٩٠ هـ حتى الخطة الخمسية الخامسة ١٤١٥ هـ فى التخلص من إحدى المشكلات التى تعانيها الكثير من الدول النامية.
- أسـهمت سياسة توزيع الأراضى الحكومية بالمجان على خفض قيمة الأراضى بشكل كبير، وتوفير الإسكان.
- ازدادت فى تلك الفترة عمليات بناء المسـاكن عن طريق القروض الحكومية الميسرة، أو عن طريق وزارة الأشـغال العامة والإسـكان (سابقاً)، والمؤسسـات الحكومية وشبه الحكومية والخاصة ، إلى إيجاد فائض فى عدد الوحدات السكنية الحديثة.
- أسـهم تنفيذ معظم المشـاريع الإنشائية سـواءً الخاصة أو الحكومية إلى انخفاض أسعار البناء ومواده.

وفى دراسة أخرى لعبدالرحيم ١٤٢٤ هـ بعنوان «المؤثرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسـية على إستراتيجيات الإسكان فى دولة الكويت» التى تهدف إلى معرفة أهم المؤثرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسـية فى إسـتراتيجيات الإسـكان فى دولة الكويت. ومن أهم توصيات هذه الدراسة ما يلى:

- وضع معايير للسـكن الحكومى على أسـاس الافتراض بأن المستوى الثقافى للمنتفعين فى تطور مستمر وأن المسكن يصمم للمستقبل وليس الحاضر.
- الرعايـة الإسـكانية يجـب أن تأخذ فى الاعتبـار التباين بين المسـتويات الثقافية والاجتماعيـة والاقتصادية للمواطنـين وذلك بعد أن تقلصت المسـاحة المخصصة للإسكان ضمن المخطط الهيكلى الحالى.

- حتمية التوســـع الأفقى والانتشار الجغرافى، وأن تكون المشاريع الإسكانية الحكومية ذات كثافة أعلى وبمساحات مختلفة تتناسب مع موقع المشروع وحجم العائلة.

- تقوم الدولة بالتشجيع والإسهام فى إيجاد قنوات لتوفير السكن أو التمويل وذلك عن طريق القطاع الخاص أو المشترك.

- تطوير أســـاليب إنشائية جديدة تســـهم فى تخفيض التكاليف دون المساس بمستوى الخدمة وتطورها.

كما أجرى الرجوب ، وخالد المومنى ٢٠٠٤ م دراسة بعنوان « السياسة الإسكانية الحالية فى الأردن ودورها فى الحصول على المسكن الميسر» تهدف هذه الدراسة إلى الإجابة على الســـؤال الرئيســـى وهو ما مدى تجاوب السياسات المتعلقة بالإسكان مع الحاجات الفعلية للمواطنين (ذوى الدخل المحدود) فى الحصول على المسكن الميسر الملائم لهم؟ ولقد أوضحا أن مشـــكلة الســـكن فى الأردن تقســـم إلى نوعين رئيسين، مشكلة الكمية: وهى ما ينتج عنه خلل فى التوازن بين العرض والطلب، ومشكلة النوعية وهى ما ينتج عن نوعية المعروض من الســـكن ومـــدى موافقته للمتطلبات الاجتماعية والاقتصادية للسكان. ولقد خرجت هذه الدراسة بالتوصيات التالية:

- على مســـتوى السياسة الإســـكانية، يجب العمل على تحديث الإستراتيجية الوطنية لقطاع الإســـكان والمراجعة الدائمة للمعلومات والمستجدات التى تحصل على قطاع الإسكان.

- على المســـتوى التمويلى ، أهمية التوســـع فى برنامج التمويـــل العقارى طويل الأجل بالتعاون مع شـــركة إعادة تمويل الرهن العقارى، وشـــركة ضمان القروض، وتطوير أنظمة هذه الشركات. كما يجب التوسع فى تخفيض الرسوم والإعفاء من الضرائب على نقل الملكية والإفراز ومدخلات البناء الرئيســـية (الحديد، الإسمنت، الألمنيوم) لتخفيض تكلفة البناء وخاصة للمساحات الصغيرة (١٥٠م٢).

- على مســـتوى القوانين والأنظمة، يجب إعادة النظر فى القوانين والتعليمات المتعلقة بعملية البناء والتنظيم للمناطق الســـكنية من حيث الارتدادات والنسب المئوية للبناء وفئات استعمالات للأرضى وغيرها من الأمور التى تتلاءم مع المستجدات فى القطاع السكانى وتتناسب مع الاحتياجات الرئيسية لذوى الدخل المحدود.

- علــى المســتوى التخطيطــى، لا بد من إعادة توزيــع خدمات البنيــة التحتية وعدم اقتصارها على مناطق وأحياء معينة. كما يجب التفكير فى تجميع الشركات العاملة فى قطاع الإســكان وعمل إئتــلاف فيما بينها لتكون قادرة علــى بناء المدن وتحمل التكلفة والأعباء المادية للمشاريع الكبيرة، كذلك لا بد من التفكير فى الطرق المؤدية إلــى خفض كلفة المســكن وذلك من خلال توظيف الطاقــات الموجودة لدى المجتمع المحلى من خلال التدريب والتأهيل.. وغيرها.

وفى دراســة لعثمان ٢٠٠٤م بعنوان « نحو منهجية لتوجيه الدعم الحكومى فى قطاع الإسكان – دراسة مقارنة» تهدف هذه الدراسة إلى تقويم المردود الاقتصادى لأنواع الدعم الحكومى المقدم لشرائح المجتمع، وتعتمد هذه الدراسة على التحليل النقدى فــى مقارنة زيادة المــردود الاقتصادى لهذا الدعم من خلال الدراســات المتاحة، والتى تم اختيارها لتغطى الدول النامية والدول المتقدمة على حد ســواء. تذهب هذه الدراسة إلى تشريح المجتمع حسب دخل الفرد، ومقارنة تكلفةً المسكن وســنوات إعادة رأس المال لكل شــريحة ، ومن ثم الوصــول عبر تحليل اقتصادى للسياســيات الإســكانية المؤثرة اقتصاديا لكل شــريحة، وتحديد الشريحة الأكثر تأهيلاً لزيادة المنفعة من الدعم الحكومى المقدم للإســكان. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلى:

- يشير الدعم الحكومى المقدم للإسكان إلى وجود مناطق للتأثير السلبى لهذا الدعم تتســيده قطاعات الدخل العالى والمتوسط والتى تستطيع تحوير الدعم لزيادة الكم النوعى والتميز الحضرى لســكانها، وتبقى قطاعات الدخل المنخفض التى تلجأ إلى تحويل الدعم لسد احتياجات أكثر ضرورة كالطعام والعلاج.
- مــن واقــع التجربة الدولية الكبيرة لا يكتب النجاح لأى مشــروع إســكانى حكومى مــا لم يكن المشــروع موازياً لمقدرة المســتفيد الاقتصادية خصوصاً لشــريحة ذوى الدخل المحدود، وأن يكون الدعم مباشراً وبقدر الحاجة وبأقل نسبة ممكنة لضمان استمرارية تقديم المشاريع الحكومية المدعومة.
- سياســة توجيه الدعم اقتصادياً لآلية إنتاج العقار وتجمعات المســتهلكين قد أفادت كثيراً فى زيادة العرض ومقابلة الطلب المتراكم لكل شرائح المجتمع كل حسب الملاءمة الاقتصادية والمقدرة الاســتهلاكية للفــرد، وما يعيب هذه السياســة تجاهلها التام للشرائح الدنيا من ذوى الدخل المنخفض.

- الفئة الاجتماعية لمحدودى الدخل لا يمكن إسكانها فى سكن صحى مناسب بيئياً واقتصادياً دون تدخل الدولة المباشر لرفع الملاءمة الاقتصادية لهذه الفئة.

كما أجرى عفيفى ٢٠٠٤ م دراسة بعنوان « نحو تفعيل إستراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربى: دراسة تحليلية للتجربة المصرية» تهدف هذه الدراسة إلى مناقشة الأبعاد المختلفة لسياسات توفير وتيسير الإسكان بمصر، والتعرف على أسباب القصور فى الإمداد بالمسكن الملائم وتأثير ذلك فى جذب السكان والأنشطة الاقتصادية، وذلك من خلال تحليل مجموعة من التجارب المصرية فى مجال توفير وتيسير الإسكان المرتبط بها، ثم تتبع تطور إستراتيجية تيسير الحصول على المسكن الملائم للفئات ذات الدخل المنخفض. ومن أبرز التوصيات التى توصلت إليها هذه الدراسة ما يلى:

١ - على الجانب التمويلى:

- حصر كل الأراضى التابعة للوزارات والجهات الحكومية ومدها بالمرافق وتخصيص جزء كبير منها لإسكان محدودى الدخل بسعر مدعوم، وتخصيص جزء آخر للإسكان المتوسط بسعر التكلفة.

- وضع التيسيرات العملية فى السداد على آجال طويلة للمشروعات العقارية التى تستهدف الفئات محدودة الدخل.

- تفعيل دور البنوك والمؤسسات المالية للدخول فى مجال الإسكان إذ تبلغ نسبة ما يصرف على الإسكان من مجموع المدخرات بالبنوك حوالى (١ ٪)، فى حين تبلغ هذه النسبة فى دول أخرى حوالى (٢٠ ٪).

- العمل على تيسير مشاركة القطاع الخاص للعمل فى مجال الإسكان الاقتصادى، وتطوير نظم للشراكة مع القطاع الحكومى، من خلال تطوير برامج متنوعة للتمويل واستغلال رؤوس الأموال الخاصة.

- تطوير صناعة البناء والأبحاث المرتبطة بها مما يُسهم فى رفع كفاءة تخطيط وتصميم وتنفيذ مشروعات الإسكان الاقتصادى من جهة، وخفض التكلفة العامة للوحدات السكنية من جهة أخرى.

- يجب على الحكومات والإدارأت المعنية بتوفير الإسكان العمل على تطوير سياسات وخطط متكاملة لمواجهة العديد من الأزمات الطارئة فى مجال الإسكان.

- دعم مشروعات الإسكان الشعبى.

٢ - على الجانب التنظيمى والتشريعى:

- إعادة النظر فى التشريعات الحالية لإيجاد المناخ المناسب للاستثمار فى مجال الإسكان والإسراع بإصدار التشريعات الهامة الخاصة بالإسكان.
- العمل على تطوير سياسات مرنة للإسكان تلبى احتياجات مختلف المستويات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع.
- تشجيع التوجه نحو توفير نماذج غير تقليدية من المساكن الاقتصادية لتلبية احتياجات الأسر الجديدة، والتقليل من تكاليف البناء لها قدر الإمكان لتتناسب مع مستويات الدخول المنخفضة لهذه الأسر.
- تشجيع سياسات إعادة التأهيل والصيانة للثروة العقارية القائمة وبصفة خاصة بالمناطق الشعبية والفقيرة من خلال برامج مناسبة للتمويل.
- صياغة السياسات التى من شأنها تحفيز الجمعيات الأهلية وجمعيات المجتمع فى الإسهام بتمويل برامج الإسكان الميسر للأسر الفقيرة.
- دعم إنشاء قاعة بيانات محدثة عن حالة سوق الإسكان وتقييم السياسات والجهود المبذولة بشكل دورى وسريع للاستجابة للمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع بالسرعة المطلوبة.
- تحقيق مبدأ الاستدامة فى التنمية العمرانية من خلال ضمان تحقيق سياسات الإسكان لاحتياجات مختلف الفئات الحالية والمستقبلية من الإسكان الملائم لهم.

وفى دراسة لسليم، وسومية أبوالفضل ٢٠٠٤م بعنوان « سياسات الإسكان فى منطقة الخليج (الإمارات العربية المتحدة حالة دراسية)» تهدف هذه الدراسة إلى الوصول إلى إسكان أفضل للشباب ومحدودى الدخل فى منطقة الخليج العربية، كما تهدف هذه الدراسة إلى تحليل أهم الأسس العامة لمشاريع الإسكان فى دولة الإمارات العربية المتحدة وأسس تصميمها وأهم العوامل المؤثرة فيها مثل العوامل الاقتصادية والاجتماعية وغيرها. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلى:

- أهمية البعد الإنسانى والاجتماعى عند تصميم مشاريع الإسكان الخاصة بذوى الدخل المحدود.
- يجب أن تبنى هذه المشروعات السكنية على دراسات إنسانية ومجتمعية لأفراد

المجتمع المستهدف وبأسلوب يتناول الحاضر والمستقبل وربطها بالتطور الاقتصادى للمجتمع.

- التصميم لمثل هذه المشروعات بمرونة تسمح بمراعاة المتغيرات المستقبلية.

كما أوضح الوابلى ١٤٢٤هـ فى ورقته بعنوان « الإسكان التعاونى خيار لا بديل عنه» تهدف هذه الورقة إلى معرفة قدرة قطاع الإسكان فى المملكة لتلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية أم هناك حاجة لمزيد من التخطيط والدعم والتطوير وطرح الإسكان التعاونى بديلاً، إذ أوضح أن أى مجموعة من الأفراد تجمعهم اعتبارات جغرافية، أو وظيفية يتشاركون فيما بينهم لتأسيس جمعية تعاونية لبناء مشروع إسكانى وفقاً للمبادئ التعاونية. ومن أبرز نتائج هذه الورقة ما يلى:

- تأسيس جمعيات تعاونية إسكانية محلية على مستوى المدن، وموظفى الجهات الحكومية، والمهن....، وغيرها.
- تأسيس بنك إسكان تعاونى لدعم مشاريع الإسكان التعاونى.
- قصر منح الأراضى الحكومية على جمعيات الإسكان التعاونى.
- إصدار التشريعات اللازمة لتشجيع الإسكان التعاونى وحفظ حقوقها.

وفى دراسة للخريف ١٩٩٤م بعنوان «الانتقال السكنى فى مدينة الرياض دراسة الاتجاهات والأسباب والخصائص» تهدف هذه الدراسة إلى فهم الانتقال السكنى فى مدينة الرياض من حيث الاتجاهات والأسباب والخصائص، وبالتحديد تعنى الدراسة بالتعرف على أنماط واتجاهات وأسباب الهجرة داخل مدينة الرياض. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلى:

- الاتجاه العام للتحركات السكنية هو الابتعاد عن مركز المدينة فى اتجاه النطاق الخارجى للمدينة، وأن معظم التحركات تتم بين الأحياء وليس داخلها.
- أسباب التحركات السكنية شراء أو بناء مسكن هو أكثر الأسباب شيوعاً، وتأتى بعد ذلك الأسباب الأخرى مثل: زيادة حجم الأسرة، والرغبة على الحصول على مسكن أفضل، وارتفاع الإيجار، وعدم توافر الخدمات، وغيرها.
- صنفت التحركات إلى ثلاثة أنواع، تحركات التكييف، والتحركات المحفزة، والتحركات الإجبارية، ووجدت الدراسة أن أغلب التحركات (٨٧ ٪) هى من نوع تحركات التكييف الهادفة إلى تلبية احتياجات الأسرة ومتطلباتها السكنية المتغيرة.

كما أوضح السلطان وبن طالب فى دراسة حديثة لهما ١٤٢٤ هـ بعنوان «المتقاعدون فى المملكة العربية السعودية دراسة أوضاعهم وإدارة خدماتهم والاستفادة من خبراتهم» ومن ضمن أهداف هذه الدراسة دراسة معاشات التقاعد ومدى ما توفره من حياة معيشية كريمة للمستحق عند تقاعده ولمن يعول من الورثة بعد وفاته من ملكية المسكن، ونوعه، ومساحة الأرض التى يقيم عليها سكنه وفقاً لأنظمة التقاعد المرعية. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلى:

- يملك (٥٨ ٪) من المتقاعدين منازلهم، فى حين يسكن (٤٠ ٪) تقريباً فى مساكن مستأجرة.
- يعيش (٢٧ ٪) من المتقاعدين فى فلل حديثة، فى حين يسكن (٤٣ ٪) فى بيوت شعبية، ويسكن (١٥ ٪) فى شقق سكنية، وقرابة (٧ ٪) يسكنون فى دور فى فيلا سكنية.
- يعيش قرابة (٦٨ ٪) من المتقاعدين فى منزل مساحة أرضه أقل من (٥٠٠) متر، وقرابة (٢٦ ٪) يعيشون فى منازل مساحاتها تراوح ما بين (٥٠٠) متر وأقل من (١٠٠٠) متر.

وفى دراسة للحريقى فهد ٢٠٠٤م بعنوان «الإسكان فى المملكة العربية السعودية: تقدير الطلب على مستوى المناطق» تهدف هذه الدراسة إلى تقدير الطلب على المساكن فى المملكة العربية السعودية على مستوى المناطق الإدارية الخمسة لكل خمس سنوات حتى عام ٢٠٢٥م، مما سيُسهم فى تطوير خطط وإستراتيجيات تنمية المناطق، وتم اختيار الخمس سنوات مواكبة مع الخطط الخمسية الوطنية والخطط الإقليمية. ومن أبرز توصيات هذه الدراسة ما يلى:

١ - إعداد خطط طويلة المدى للإسكان على مستوى المناطق الإدارية فى المملكة تنفذ على مراحل تتزامن مع الخطة الخمسية.

٢ - جعل المسكن فى متناول جميع شرائح المجتمع بالتركيز على تخفيض التكلفة من خلال المراحل المختلفة بدءاً من تخطيط المدينة ثم الحى وبعد ذلك عن طريق تصميم المسكن وتقنيات التشييد والتشغيل والصيانة.

٣ - اقتراح سياسات لتوفير الأراضى المزودة بالخدمات والمرافق الاجتماعية.

٤ - تطوير سياسات لتمويل الإسكان.

٥ – أهميـــة أن تأخذ الخطط فى الاعتبار التغيـــرات الاقتصادية والاجتماعية وتطور التقنية وتأثيرها فى تطور الوظائف واســتخدمات الفراغات المختلفة فى المسكن وعلى حجم ومكونات وعناصر مسكن المستقبل ومكوناته وعناصره.

وفى دراسة ل McClure ٢٠٠٣م بعنوان «Housing Policy Matters: A global Analysis» تهدف هذه الدراســة إلى تحليل عدد من العوامل المؤثرة فى الإســكان مثل: أســواق الإسكان، وحالات المســاكن، ونوعيتها وعددها، وسعر المسكن، والسياسات الإسكانية فى أكثر من (٥٣) دولة حول العالم لمعرفة ما إذا كانت بسوق الإسكان منافسة فى هذه الدول. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلي:

- إن القطــاع الخاص هــو القادر على توفير العدد الأكبر مــن المنازل فى معظم دول العالم، وهذا لا يعنى أن الحكومات فى هذه الدول غير مســئولة عن توفير الإسكان لمواطنيها، لكن دورها فى توفير الإسكان أقل من دور القطاع الخاص.
- السياســات الحكومية الداعمة للإسكان يجب أن تحمى حقوق ملكية العقار، وتنظم المصارف والمؤسســات المالية المعنية بالإســكان، وتوافر الخدمــات والمرافق، وتنظم ملكية الأرض وسوق تطوير المساكن بشكل أفضل.
- ســوق الإسكان التى تعمل بشــكل جيد هى السوق التى تقدم مساكن أفضل، وعدداً أكبر من المساكن، وبأسعار معقولة ومقبولة لشريحة أكبر من المواطنين.

كمــا أوضــح Granruth, and Carla Smith ٢٠٠١ فــى دراســته بعنــوان Low Income Housing and Services Programs: Towards New Perspective تهدف هذه الدراســة إلى مراجعة تاريخية لبرامج الإسكان لذوى الدخل المنخفض وخدماتها واقتــراح اتجاهات جديدة فى التصميم والتنفيــذ لهذه البرامج. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلى:

- فــى الغالــب معظم برامج الإســكان لــذوى الدخل المنخفض لا تركــز على تحقيق الاســتقرار من خلال تقديم برامج دائمة للإســكان، بدلاً من البرامج المؤقتة وذات خدمات محدودة.
- هناك حاجة إلى برامج إسكانية دائمة ومتكاملة الخدمات وتحقق الاستقرار لساكنيها.
- الاســتقرار الإســكانى حاجة أساسية لتحســين الجوانب الاقتصادية والاجتماعية للساكنين وعوائلهم.

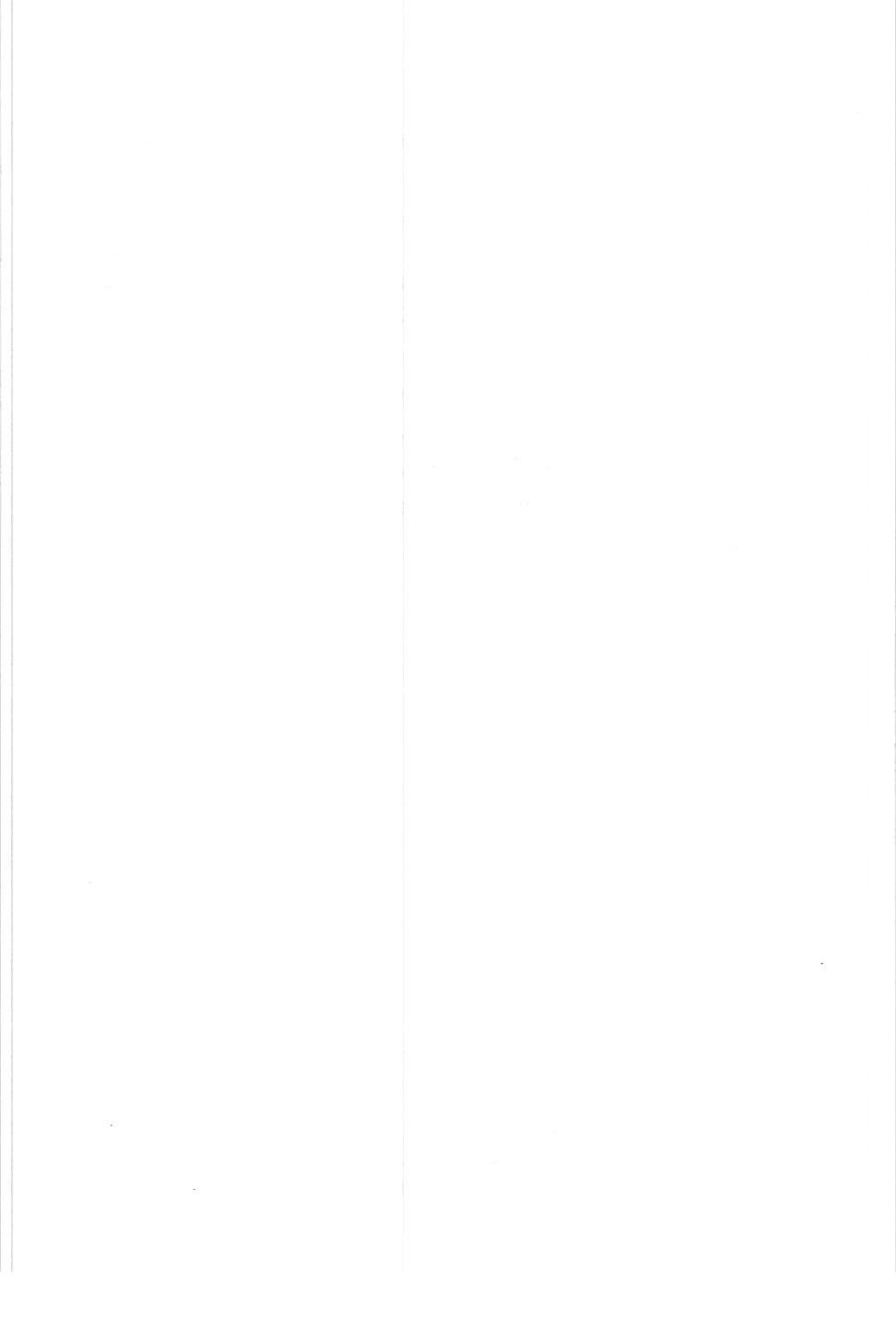
- المسكن بالإضافة إلى برامج الخدمات المساندة توافر فرصة كبيرة لتحقيق الاحتياجات الإسكانية وفرص تقوية الأفراد والأسر للاندماج فى المجتمع وتصبح أكثر فاعلية.
- أهمية العمل المشترك بين الساكنين والملاك ومديرى هذه العقارات ومقدمى الخدمات لتوفير برامج إسكانية متكاملة الخدمات.
- زيادة مشاركة الساكنين تساعد من قدرة المجتمع المحلى على التغيير والتطور.
- أهمية دمج الساكنين فى هذه البرامج مع المجتمع المحيط وعدم عزلهم وجعلهم جزءاً من المجتمع ككل.

وفى دراسة Fuerst, and Bradford Hunt D ٢٠٠٣م بعنوان: Public Housing Needs to Understand its Past to Grasp its Future تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الاحتياج وحالة المساكن لذوى الدخل المحدود فى الولايات المتحدة الأمريكية، ومقارنة المساكن التى توفرها الحكومة لذوى الدخول المحدودة بين الماضى والحاضر، إذ كانت فى الماضى توفر منازل جيدة، وفى أحياء جيدة ومختلطة بين الطبقتين العاملة والفقيرة وليست فصلاً كاملاً للطبقة الفقيرة فى أحياء محددة. ومن أبرز النتائج التى توصلت لها هذه الدراسة ما يلى:

- لإعادة الثقة فى إسكان ذوى الدخل المنخفض والطبقات الفقيرة لا بد من تغيير جذرى فى سياسات الإسكان الحالية لهذه الشرائح الاجتماعية، واعتماد سياسة إسكانية تهتم بالاختيار الصحيح للساكنين، ووضع أنظمة واضحة وتطبيقها بشكل جيد، ووضع الساكنين فى بيئة سكنية تساعدهم على الانتماء لهذه البيئة السكنية والتفاعل معها.
- أهمية توفير مساكن تُسهم فى دمج هذه الشرائح الاجتماعية مع باقى شرائح المجتمع وليس عزلها بالكامل عن باقى شرائح المجتمع.
- السياسات السابقة لإسكان ذوى الدخول المنخفضة أسهمت فى إخراج رجال أعمال، ومحامين، ومهنيين، وهذا يرجع إلى أن البيئة الإسكانية التى يعيشون فيها أسهمت فى ربطهم وجعلهم جزءاً من المجتمع المحلى.

كمـــا أن Stone and Rosana Hemakon فـــى دراســـته بعنـــوان ٢٠٠٢م Housing Policy Faces Uphill Climb تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهمية توجيه الموارد المالية لقطاعات الإسكان وتطوير الأدوات والوسائل المتاحة لدعم هذا القطاع خاصة القطاعات ذات الاحتياجات الخاصة منها وزيادة الدعم المالى لها.
ومن أبرز النتائج التى توصلت لها هذه الدراسة ما يلى:

- لمعالجة مشكلة الإسكان لا بد من أخذ المبادرات التى تساعد على تملك المنازل مثل زيادة القروض لذوى الدخول المنخفضة والمتوسطة.
- زيادة عدد الكوبونات الممنوحة للإســكان الميســر لذوى الدخول المتوسطة. وبرامج الإعانات لزيادة العدد المعروض من المنازل لذوى الدخول المنخفضة.
- دعم السياســات المتعلقة بالمحافظة على المساكن القائمة وزيادة الدعم المالى لترميم هــذه المنازل وإعادة تطوير الأحياء القديمة فى المدن لزيادة المعروض من المنازل فى هذه الأحياء.



الفصل الثالث

الإطار المنهجى للدراسة

- منهج البحث العلمى المستخدم فى الدراسة.
- مجتمع وعينة الدارسة
- أداة الدراسة وإجراءاتها:
  - بناء أداة الدراسة
  - صدق أداة الدراسة
  - ثبات أداة الدراسة
- خطوات تطبيق الدراسة الميدانية
- المعالجة الإحصائية للبيانات

يتناول هذا الفصل إيضاحاً لمنهج البحث العلمى المستخدم فى الدراسة، وكذلك تحديد مجتمع وعينة الدراسة ووصف خصائص أفراد الدراسة. كما يتطرق لبناء أداة الدراسة والإجراءات التى تم اتباعها للتحقق من صدقها وثباتها. ويبين أيضاً كيفية تطبيق الدراسة ميدانياً، وأساليب المعالجة الإحصائية التى تم استخدامها فى معالجة بيانات الدراسة والإجابة على تساؤلاتها.

(٣-١) - منهج البحث العلمى المستخدم فى الدراسة:

انطلاقاً من طبيعة الدراسة والمعلومات المراد الحصول عليها للتعرف على مستوى رضا الموظفين الحكوميين العاملين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان، وعن مدى استفادتهم من برامج الإسكان، وعن آرائهم حول أهم الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وآرائهم حول أهم المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص. فقد استخدم الباحث المنهج الوصفى التحليلى الذى يعتمد على دراسة الظاهرة كما توجد فى الواقع ويهتم بوصفها وصفاً دقيقاً ويعبر عنها تعبيراً كيفياً وكمياً، فالتعبير الكيفى يصف لنا الظاهرة ويوضح خصائصها، أما التعبير الكمى فيعطينا وصفاً رقمياً يوضح مقدار هذه الظاهرة أو حجمها ودرجات ارتباطها مع الظواهر الأخرى (عبيدات وآخرون ، ١٩٩٧ ، ص٨٧). كما لا يكتفى هذا المنهج عند جمع المعلومات المتعلقة بالظاهرة من أجل استقصاء مظاهرها وعلاقاتها المختلفة، بل يتعداه إلى التحليل والربط والتفسير للوصول إلى استنتاجات يبنى عليها التصور المقترح (العساف، ١٩٩٥، ص ١٨٦). كما استعان الباحث بالمنهج الوصفى الوثائقى القائم على جمع وتحليل ما كتب عن الموضوع من كتب وأبحاث ودراسات لبناء الخلفية النظرية للدراسة.

(٣-٢) - مجتمع وعينة الدراسة:

مجتمع الدراسة يعرف بأنه « جميع مفردات الظاهرة التى يدرسها الباحث، وبذلك فإن مجتمع الدراسة هو جميع الأفراد أو الأشياء الذين يكونون موضوع مشكلة الدراسة» (عبيدات، وآخرون، ٢٠٠١م، ص ١٣١).

بنــاءً على أهداف الدراســة، ونظــراً لصعوبــة الوصول لأغلب شــرائح المواطنين المســتفيدين من قروض صندوق التنمية العقارى ومشــاريع الإســكان الخاصة بوزارة الأشــغال العامة والإســكان تم اختيار الموظفين الحكوميين باعتبارهــم جزءاً من هذا المجتمع وذلك لســهولة الوصول إليها ومعرفة مدى استفادتها من السياسات والخطط الحكومية المبذولة لتوفير الإســكان للمواطنين. ونظراً لتركز نسبة كبيرة من الموظفين الحكوميــين فى مدينة الرياض، وكذلك ملاءمتها لإمكانات الباحث ســوف يتم اقتصار مجتمع الدراسة على الموظفين الحكوميين ومجتمع المسئولين ومتخذى القرار فى مدينة الرياض.

أولاً - مجتمع وعينة المسئولين ومتخذى القرار فى مدينة الرياض:

مجتمع المســئولين ومتخذى القرار فى مدينة الرياض يتكون من جميع المســئولين ومتخــذى القرار فى بعض الجهــات الحكومية ذات العلاقة بموضوع الدراســة ومن أهمها:

- المسئولين فى قطاع الإسكان، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- المسئولين فى صندوق التنمية العقارى.
- المسئولين والمعنيين بأمور تخطيط المدن فى وزارة الشئون البلدية والقروية.
- المســئولين فى وزارة الشــئون الاجتماعيــة، وكالة الوزارة للشــئون الاجتماعية والإسكان الشعبى.
- مديرى مشــاريع الإســكان فى بعض الجهات الحكومية التى توافر إسكاناً مؤقتاً لبعض منسوبيها.

وقد تم أخذ عينة غير احتمالية (ميســرة) من هؤلاء المسئولين ومتخذى القرار فى هذه الجهات قوامها (٢٠) مســئولاً [(١)] وتم توزيع مجموعة من الأســئلة عليهم وإجراء المقابلات المعمقة معهم لاستطلاع آرائهم حول مجمل القضايا المتعلقة بالإسكان بصفة عامة وإسكان الموظفين الحكوميين بصفة خاصة.

---

(١) وهو العدد الذى استطاع الباحث عمل مقابلات معهم، ويعد هذا العدد من الأعداد المقبولة فى إجراء المقابلات المتعلقة (فهمى، ٢٠٠٥م، ص ٤٨).

ثانياً - مجتمع وعينة الموظفين الحكوميين:

مجتمـــع الموظفـــين يتكون من جميع الموظفـــين الحكوميين العاملـــين فى الوظائف الحكومية المختلفة فى جميع الأجهزة الحكومية فى مدينة الرياض والتى يمكن تصنيفها على النحو التالى (قائمة الأجهزة الحكومية المصدرة من الإصلاح الإدارى):

- الوزارات وعددها (٢٢) وزارة.
- المؤسسات العامة وعددها (٢٥) مؤسسة .
- المصالح المستقلة وعددها (١٠) من المصالح والهيئات والصناديق والبنوك.

وهذا هو إجمالى عدد الأجهزة الحكومية الموجودة فى مدينة الرياض، وبذلك يمكن تقســيم مجتمع الدراســة إلى ثلاث طبقات. وقد قام الباحث بأخذ عينة عشــوائية طبقية مرحلية لموظفين على النحو التالى (فهمي، ٢٠٠٥م: ١٣٨):

المرحلة الأولى: وتم فيها أخذ عينة عشــوائية طبقية حجمها (٥٠٪) من عدد الأجهزة الحكومية، وذلك كما هو موضح فى الجدول التالى:

جدول (٣-١)

المرحلة الأولى من مراحل اختيار العينة

الطبقة	عدد الأجهزة	عينة الأجهزة
المصالح المستقلة	١٠	٥
الوزارات	٢٢	١١
المؤسسات العامة	٢٣	١١
المجموع	٥٥	٢٧

وقـــد تم اختيـــار العدد المحدد من الأجهزة المختارة فـــى كل طبقة فى هذه المرحلة بطريقة عشوائية بسيطة.

المرحلة الثانية: وتم فيها تحديد حجم عينة الموظفين الذين ســـوف يتم توزيعهم على الأجهزة المختارة من المرحلة السابقة، وذلك كما يلى:

قام الباحث بعدة محاولات لعمل موازنة بين نسبة الخطأ والتكلفة (متمثلة فى حجم العينة)، وللوصول إلى حجم معقول للعينة يتم تطبيق المعادلة التالية، بافتراض المعاينة مع الإحلال (أبو شعر ١٩٩٧، ص ١٣٤- ١٣٥) المعادلة (١):

$$n = \frac{z^2 P(1-p)}{d^2} \qquad ....(1)$$

إذ: (n) حجم العينة

(P) النســـبة التقديرية لســـمة معينة فى المجتمع المســـتهدف وهى تمثل هنا نسبة التســـرب الوظيفى فى المجتمع، ومن الطبيعـــى أن تكون قيمة (P) غير معلومة، لذلك فإننا إما أن نقوم بتقدير هذه النسبة من عينة استطلاعية، أو نستعيض عنها بالقيمة (٠,٥) والتى تعطى أكبر حجم ممكن للعينة.

(d) خطأ المعاينة المســـموح به عند تقدير نســـبة المجتمع (درجـــة الدقة المطلوبة) وتقدر عادة بأى قيمة محصورة ما بين (٠,٠٥) و (٠,٠١).

(z) القيمة الجدولية المســـتخرجة من جدول التوزيع الطبيعى بمســـتوى ثقة معين، وعموماً، فإن قيمة (z) تقدرب (١,٩٦٩) إذا كان مستوى الثقة (٩٥٪) وتقدرب (٢,٥٨) إذا كان مستوى الثقة (٩٩٪).

وبافتـــراض أن درجة الثقة المطلوبة هـــى (٩٥٪) وبالتالى، فإن (z) تقدرب (١,٩٦)، وبافتراض أن نسبة الخطأ المقبولة هى (٤٪) بمعنى أن (d) تقدر بـ (٠,٠٤)، وبالتالى يصبح حجم العينة هو:

$$n = \frac{(1.96)^2\ (0.50)\ (0.50)}{(0.04)^2} = 600$$

المرحلة الثالثة - تم فيها توزيع العدد المختار من عينة الموظفين (٦٠٠ موظف) على الأجهزة الحكومية المختارة من المرحلة الثانية بطريقة عشوائية طبقية، وذلك كما يلى:

جدول (٣-٢)

المرحلة الثالثة من مراحل اختيار العينة

الطبقة	عينة الأجهزة	النسبة المئوية	عينة الموظفين
المصالح المستقلة	٥	٪١٨,٦	١١٢
الوزارات	١١	٪٤٠,٧	٢٤٤
المؤسسات العامة	١١	٪٤٠,٧	٢٤٤
المجموع	٢٧	٪١٠٠	٦٠٠

وقد تم توزيع عينة الموظفين على الأجهزة المختارة فى كل طبقة بالتساوى، بمعنى أنه تم توزيع الـ (١١٢) موظفاً الخاصين بالمصالح المستقلة على الـ (٥) مصالح المختارة فى المرحلة الثانية بالتساوى، بمعنى أن كل مصلحة مختارة لها (١١٢/٥)= (٢٣ موظفاً لكل مصلحة تقريباً) وتم توزيعهم داخل هذه المصلحة عشوائياً، وهكذا بالنسبة للوزارات وللمؤسسات العامة.

وقد قام الباحث بالإشراف الميدانى على فريق من جامعى البيانات حتى استطاع استرجاع (٥٤١) استبانة صالحة للتحليل (مكتملة البيانات) من أصل (٦٠٠) استبانة موزعة. والجدول والشكل البيانى التاليان يبينان عدد ونسب الاستبانات المعادة مكتملة البيانات حسب فئات الدراسة.

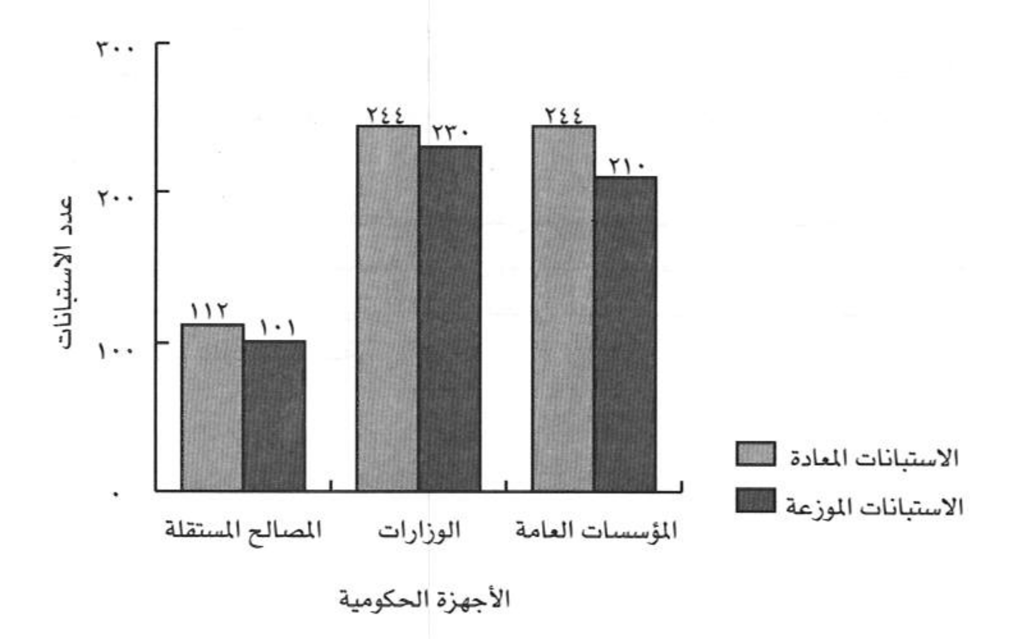
جدول (٣-٣)

عدد ونسبة الاستبانات المعادة مكتملة البيانات

الطبقة	عدد الاستبانات الموزعة	عدد الاستبانات المعادة مكتملة البيانات	النسبة المئوية لعدد الاستبانات المعادة مكتملة البيانات
المصالح المستقلة	١١٢	١٠١	٪٩٠,٢
الوزارات	٢٤٤	٢٣٠	٪٩٤,٣
المؤسسات العامة	٢٤٤	٢١٠	٪٨٦,١
المجموع	٦٠٠	٥٤١	٪٩٠,٢

شكل (٣-١)

عدد الاستبانات الموزعة مقارنة بعدد الاستبانات المعادة مكتملة البيانات



يلاحظ من الجدول والشكل البيانى السابقين أن النسبة المئوية لعدد الاستبانات المعادة مكتملة البيانات راوحت ما بين (٨٦,١٪) (وهى أقل نسبة وكانت فى المؤسسات العامة) و(٩٤,٣٪) (وهى أعلى نسبة وكانت فى الوزارات). وبوجه عام كانت النسبة المئوية لعدد الاستبانات المعادة مكتملة البيانات لمجتمع الدراسة هى (٩٠,٢٪)، وتعد هذه النسبة من نسب الردود الممتازة فى العلوم السلوكية (القحطانى وآخرون،٢٠٠٠م، ص ١٢٨)، وبالتالى اعتبر الباحث أن الاستبانات المستردة (٥٤١) تمثل أفراد عينة الدراسة الذين سوف يخضعون للتحليل، وباستخدام الأساليب الإحصائية الاستدلالية المناسبة تمكن الباحث من تعميم النتائج على أفراد مجتمع الدراسة، وقد كان توزيع أفراد عينة الدراسة بحسب الخصائص الشخصية والوظيفية كما يلى:

١ - المستوى التعليمى:

يتضح من الجدول رقم (٣-٤) والشكل البيانى رقم (٣-٢) أن المستوى التعليمى الشائع بين أفراد عينة الدراسة هو المستوى « الجامعى» إذ مثل هذا المستوى ما يقرب من نصف أفراد عينة الدراسة (تحديداً ٤٦,٧٪). يليه المستوى التعليمى «ثانوية عامة أو ما يعادلها» بنسبة (٣٥,٩٪)، ثم المستوى التعليمى « أقل من ثانوية عامة» بنسبة (١٠,٢٪). أما أقل النسب فكانت لأفراد عينة الدراسة من أصحاب المستوى التعليمى «أعلى من الجامعى» إذ مثلوا ما نسبته (٧,٢٪). وهذا التوزيع كان متوقعاً لأن أفراد مجتمع الدراسة هم من الموظفين الحكوميين والذين عادة ما يكونون فى هذا المستوى من التعليم.

جدول رقم (٣-٤)

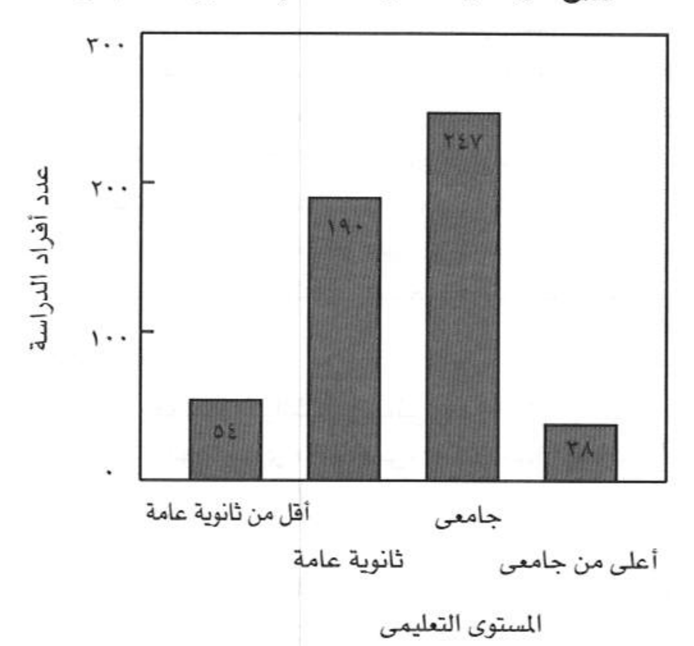
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب المستوى التعليمى

المستوى التعليمى	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
أقل من ثانوية عامة	٥٤	٪١٠,٢
ثانوية عامة أو ما يعادلها	١٩٠	٪٣٥,٩
جامعى	٢٤٧	٪٤٦,٧
أعلى من جامعى	٣٨	٪٧,٢
المجموع	٥٢٩	٪١٠٠,٠٠

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد عينة الدراسة لوجود (١٢) استبانة لم يحدد فيها المؤهل العلمى.

شكل (٣-٢)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب المستوى التعليمى



٢ - العمر:

يتضح من الجدول رقم (٣-٥) والشكل رقم (٣-٣)، أن الفئة العمرية الشائعة بين أفراد عينة الدراسة هى الفئة (أقل من ٣٥ سنة)، إذ مثلوا أكثر من نصف أفراد عينة الدراسة تحديداً (٥٥,٢٪)، يليها الفئة العمرية (من ٣٥ إلى أقل من ٤٠ سنة) إذ مثلوا ما نسبته (٢٣,٢٪)، يليها الفئة العمرية (من ٤٠ إلى أقل من ٤٥ سنة) إذ مثلوا ما نسبته (١٣,٧٪)، يليها الفئة العمرية (من ٤٥ إلى أقل من ٥٠ سنة) إذ مثلوا ما نسبته (٦,٤٪)، أما أقل النسب فكانت للفئة العمرية (من ٥٠ سنة فأكثر) إذ مثلوا ما نسبته (١,٥٪) فقط من إجمالى أفراد عينة الدراسة. ويتضح مما سبق أن غالبية أفراد عينة الدراسة هم من الشباب فى الفئة العمرية (أقل من ٤٠ سنة) إذ مثلوا ما نسبته (٥٥,٢٪+ ٢٣,٢٪= ٧٨,٤٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة، وهم فى واقع الأمر الفئة المستهدفة من الدراسة لأنهم أكثر الأفراد احتكاكاً بهذه المشكلة (مشكلة الإسكان)، وبالتالى فمن المتوقع أن تكون آراؤهم حول هذا الموضوع آراءً بناءة إن شاء الله.

جدول رقم (٣-٥)

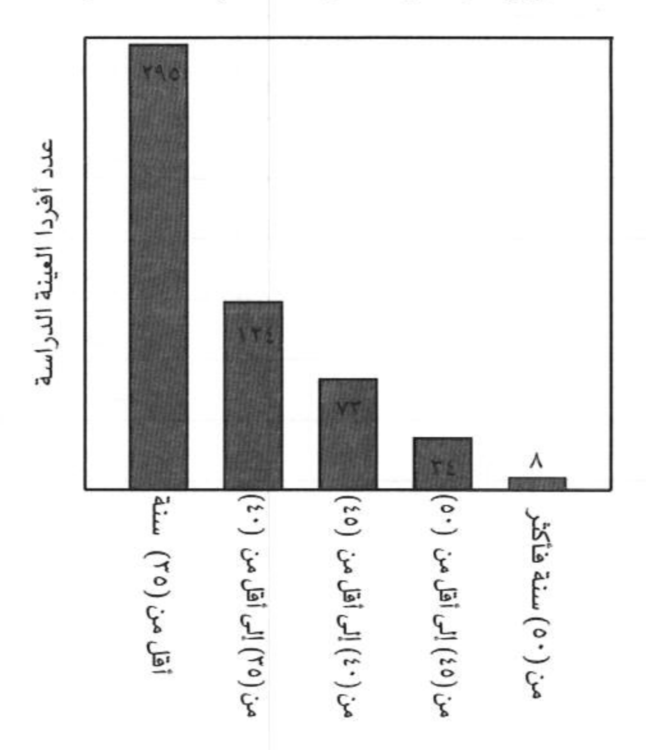
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب فئات العمر

فئات العمر	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
أقل من ٣٥ سنة	٢٩٥	٥٥,٢٪
من ٣٥ إلى أقل من ٤٠ سنة	١٢٤	٢٣,٢٪
من ٤٠ إلى أقل من ٤٥ سنة	٧٣	١٣,٧٪
من ٤٥ إلى أقل من ٥٠ سنة	٣٤	٦,٤٪
من ٥٠ سنة فأكثر	٨	١,٥٪
المجموع	**٥٣٤**	١٠٠,٠٠٪

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد الدراسة لوجود (٧) استبانات لم يحدد فيها العمر.

شكل (٣-٣)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب فئات العمر



٣ - الدخل الشهرى بالريال السعودى:

يتضح من الجدول رقم (٣-٦) والشكل رقم (٣-٤)، أن فئة الدخل الشهرى الشائعة بين أفراد عينة الدراسة هى الفئة (من ٤٠٠٠ إلى أقل من ٦٠٠٠ ريال) إذ مثل أفراد عينة الدراسة أصحاب هذه الفئة ما نسبته (٢٨,٣٪)، يليها فئة الدخل الشهرى (من ٦٠٠٠ إلى أقل من ٨٠٠٠ ريال) إذ مثلوا ما نسبته (٢٢,٣٪)، يليها فئة الدخل الشهرى (من ٢٠٠٠ إلى أقل من ٤٠٠٠ ريال) إذ مثلوا ما نسبته (١٧,٦٪)، يليها فئة الدخل الشهرى (من ١٠٠٠٠ إلى أقل من ١٢٠٠٠ ريال) إذ مثلوا ما نسبته (٩,٢٪)، يليها فئة الدخل الشهرى (من ١٢٠٠٠ ريال فأكثر) إذ مثلوا ما نسبته (٣,٧٪)، أما أقل النسب فكانت لفئة الدخل الشهرى (أقل من ٢٠٠٠ ريال) إذ مثلوا ما نسبته (٣,٠٪) فقط من إجمالى أفراد عينة الدراسة. ويتضح مما سبق أن غالبية أفراد عينة الدراسة

يحصلون على دخل شهرى يراوح ما بين (٢٠٠٠ ريال إلى أقل من ٨٠٠٠ ريال) إذ مثلوا ما نسـبته (١٧,٦٪+ ٢٨,٣٪+ ٢٢,٣= ٦٨,٢٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة، وهم فى واقع الأمر الفئة المستهدفة من الدراسة لأنهم أكثر الأفراد احتياجاً لدعم الإسكان، وبالتالى فمن المتوقع أن تكون آراؤهم حول موضوع الدراسة آراءً بناءة إن شاء الله.

جدول رقم (٣-٦)

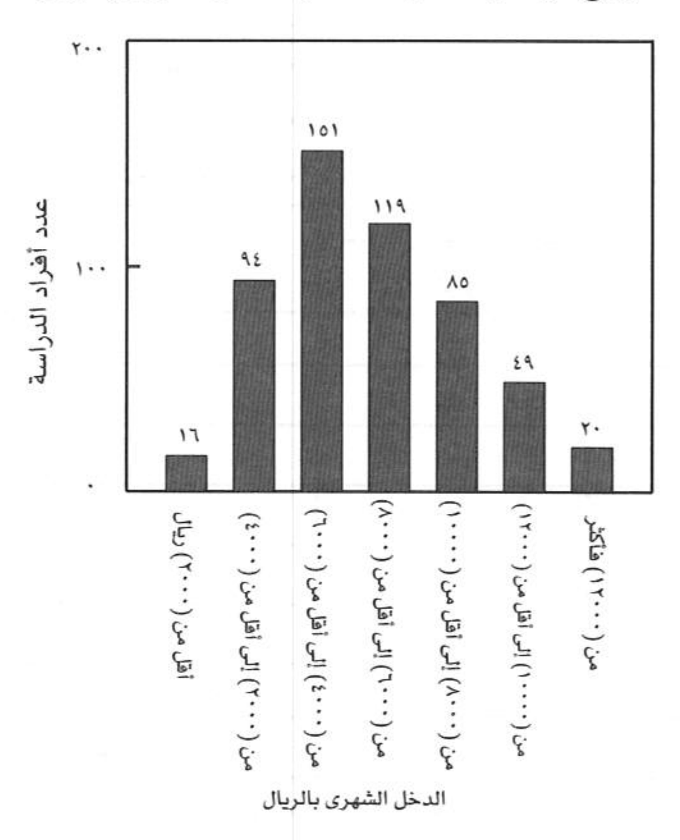
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب فئات الدخل الشهرى بالريال

فئات الدخل الشهرى بالريال	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
أقل من (٢٠٠٠) ريال	١٦	٣,٠٪
من (٢٠٠٠) إلى أقل من (٤٠٠٠)	٩٤	١٧,٦٪
من (٤٠٠٠) إلى أقل من (٦٠٠٠)	١٥١	٢٨,٣٪
من (٦٠٠٠) إلى أقل من (٨٠٠٠)	١١٩	٢٢,٣٪
من (٨٠٠٠) إلى أقل من (١٠٠٠٠)	٨٥	١٥,٩٪
من (١٠٠٠٠) إلى أقل من (١٢٠٠٠)	٤٩	٩,٢٪
من (١٢٠٠٠) ريال فأكثر	٢٠	٣,٧٪
المجموع	٥٣٤	١٠٠,٠٪

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد الدراسة لوجود (٧) استبانات لم يحدد فيها الدخل الشهرى.

شكل (٣-٤)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الدخل الشهرى بالريال



٤ - الحالة الاجتماعية:

يتضح من الجدول رقم (٣-٧) والشكل رقم (٣-٥)، أن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسة تحديداً (٨٤,٧٪) هم من المتزوجين، فى حين أن هناك نسبة (١٥,٣٪) من أفراد عينة الدراسة من غير المتزوجين. يتضح مما سبق أن غالبية أفراد عينة الدراسة هم من الفئة المستهدفة لأنهم أكثر الأفراد احتياجاً لدعم الإسكان، وبالتالى فمن المتوقع أن تكون آراؤهم حول هذا الموضوع آراءً بناءة إن شاء الله.

جدول رقم (٣-٧)

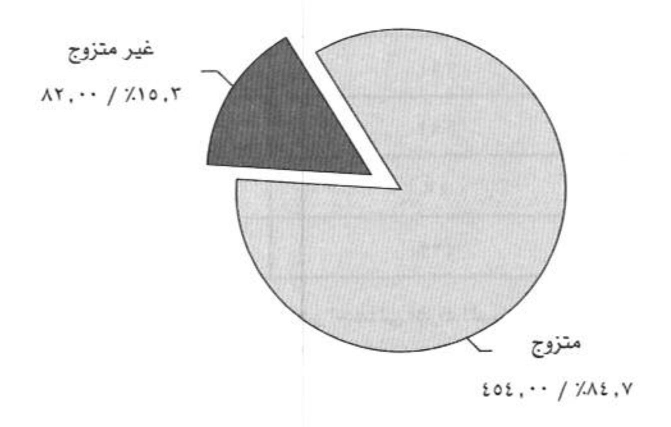
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الحالة الاجتماعية

الحالة الاجتماعية	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
متزوج	٤٥٤	٪٨٤,٧
غير متزوج	٨٢	٪١٥,٣
المجموع	٥٣٦	٪١٠٠,٠

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد الدراسة لوجود (٥) استبانات لم تحدد فيها الحالة الاجتماعية.

شكل (٣-٥)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الحالة لاجتماعية



٥ - عدد أفراد الأسرة:

يتضح من الجدول رقم (٣-٨) والشكل رقم (٣-٦)، أن عدد أفراد الأسرة الشائع بين أفراد عينة الدراسة من المتزوجين هو (من فردين إلى خمسة أفراد) إذ مثلوا

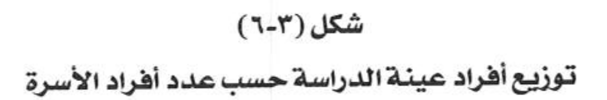
ما نســبته (٥٠,٧٪) من إجمالى أفراد عينة الدراســة من المتزوجين، يليها (من ســتة إلى عشــرة أفراد) إذ مثلوا ما نســبته (٤٥,٣٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة من المتزوجين، أما أقل النســب فكانت لفئة عدد أفراد الأســرة (مــن ١١ فرداً فأكثر) إذ مثلوا ما نسبته (٤,٠٪) فقط من إجمالى أفراد عينة الدراسة من المتزوجين. ويتضح مما سبق أن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسة من المتزوجين لديهم عدد أفراد أسرة يراوح ما بين (فردين إلى ١٠ أفراد) إذ مثلوا ما نسبته (٥٠,٧٪+ ٤٥,٣٪= ٩٦٪) من إجمالى أفراد عينة من الدراســة المتزوجين، وهما فى واقع الأمر الفئة المستهدفة من الدراسة لأنهم أكثر الأفراد احتياجاً لدعم الإسكان، وبالتالى فمن المتوقع أن تكون آراؤهم حول هذا الموضوع آراءً بناءة إن شاء الله.

جدول رقم (٣-٨)

توزيع أفراد عينة الدراسة من المتزوجين حسب عدد أفراد الأسرة

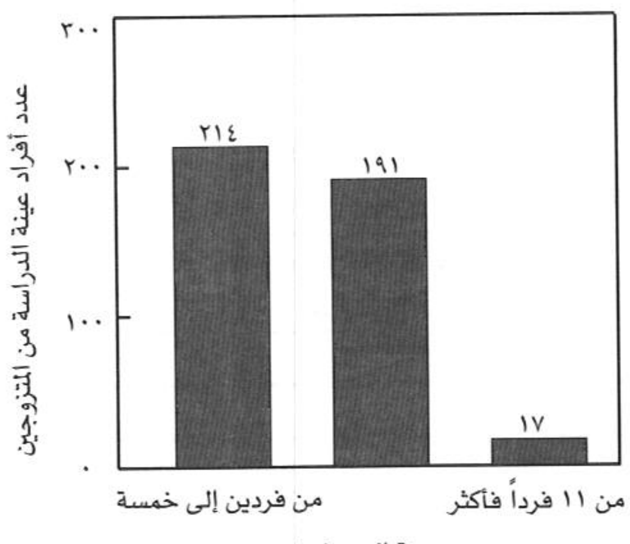
عدد أفراد الأسرة	عدد أفراد عينة الدراسة من المتزوجين (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
من (فردين) إلى (خمسة) أفراد	٢١٤	٥٠,٧٪
من (ستة) إلى (عشرة) أفراد	١٩١	٤٥,٣٪
(من ١١ فرداً) فأكثر	١٧	٤,٠٪
المجموع	٤٢٢	١٠٠,٠٠٪

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد الدراســة نظراً لأن هذا الســؤال خاص بالمتزوجين فقط وهم (٤٥٤) انظر الجدول (٣-٧) كما أن هناك (٣٢) استبانة من استبانات المتزوجين لم يحدد فيها عدد أفراد الأسرة.



شكل (٣-٦)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب عدد أفراد الأسرة



٦ - مصادر الدخل للأسرة التى تسكن معها:

يتضح من الجدول رقم (٣-٩) والشكل رقم (٣-٧)، أن مصدر الدخل الشائع للأسرة هــو «الراتب الشــهرى للزوج» إذ يعتمد ما نســبته (٨٢,٢٪) من إجمالــى أفراد عينة الدراســة من المتزوجين على هذا المصدر للدخل، يليه « الراتب الشــهرى للزوجين» إذ يعتمد ما نســبته (١٥,٤٪) من إجمالى أفراد عينة الدراســة مــن المتزوجين على هذا المصدر للدخل، يليه «استثمارات خاصة» إذ يعتمد ما نسبته (٨,٤٪) من إجمالى أفراد عينة الدراســة من المتزوجين على هذا المصدر للدخل، يليه «الراتب الشــهرى للزوجة» إذ يعتمد ما نســبته (٤,٠٪) من إجمالى أفراد عينة الدراســة من المتزوجين على هذا المصــدر للدخل، يليه «مدخرات وعقــارات» إذ يعتمد ما نســبته (٣,٥٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة من المتزوجين على هذا المصدر للدخل، يليه «الميراث» إذ يعتمد ما نسبته (٢,٠٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة من المتزوجين على هذا المصدر للدخل،

وأخيراً توجد نسبة ضئيلة من أفراد عينة الدراسة من المتزوجين (٧, ٠٪) يعتمدون على مصادر أخرى للدخل مثل (عمل إضافى مســائى، راتب تقاعدى للوالد). ويتضح مما سبق أن أفراد عينة الدراسة ليس لديهم مصادر للدخل كثيرة سوى الراتب وبالتالى فهم من أهم الفئات التى سوف تستفيد من سياسات وخطط الحكومة فى توفير الإسكان.

جدول رقم (٣-٩)

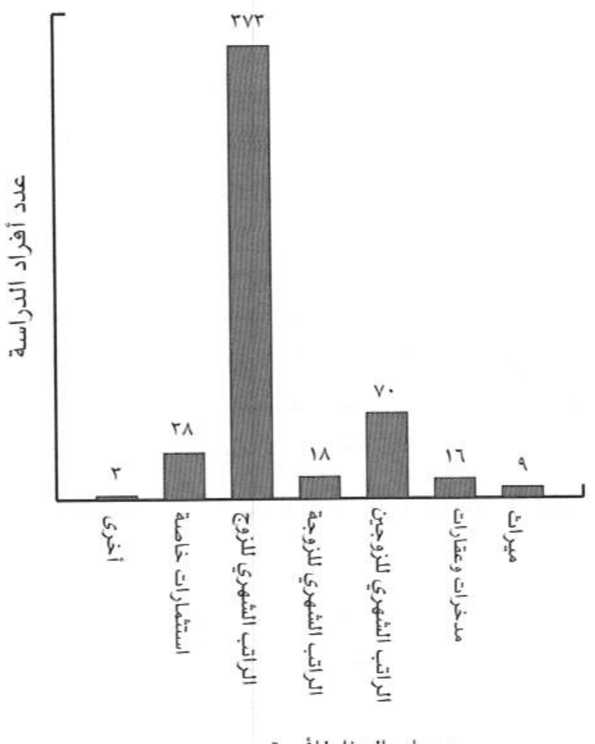
توزيع أفراد عينة الدراسة من المتزوجين حسب مصادر الدخل للأسرة

مصادر الدخل للأسرة	عدد أفراد عينة الدراسة من المتزوجين (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
الراتب الشهرى للزوج	٣٧٣	٪٨٢,٢
الراتب الشهرى للزوجة	١٨	٪٤,٠
الراتب الشهرى للزوجين معاً	٧٠	٪١٥,٤
استثمارات خاصة	٣٨	٪٨,٤
ميراث	٩	٪٢,٠
مدخرات وعقارات	١٦	٪٣,٥
أخرى	٣	٪٠,٧

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٤٥٤) وهو إجمالى أفراد الدراســة من المتزوجين نظراً لأن طبيعة هذا الســؤال تسمح باختيار أكثر من إجابة لذلك نجد أن مجموع النسب المئوية ليست (١٠٠٪) كالمعتاد.

شكل (٣-٧)

توزيع أفراد عينة الدراسة من المتزوجين حسب مصادر الدخل للأسرة



(٣-٣) - أداة الدراسة وإجراءاتها:

(٣-٣-١) بناء أداة الدراسة:

بعد الاطلاع على أدبيات الدراسة الحالية والدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع هذه الدراسة، قام الباحث بتصميم استبانة موجهة إلى الموظفين الحكوميين العاملين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض، للتعرف على آرائهم حول السياسات الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام، والموظفين الحكوميين بشكل خاص،

ومدى اســتفادة المواطنين خاصة الموظفين الحكوميين من سياســات توفير الإسكان، ومعرفة آرائهم حول أهم الأســباب التى أدت إلى عدم نجاح هذه السياسات، ومعرفة آرائهــم حول أهــم المقترحات التى يرونها لزيادة قدرة الجهــات الحكومية على توفير الإســكان. ومن خلال هذه الاســتبانة تم جمع بيانات الدراســة اللازمة للإجابة عن تساؤلات الدراسة وتحقيق أهدافها.

الاستبانة الأولى: الموجهة لعينة الموظفين الحكوميين بمدينة الرياض:

واشتملت هذه الاستبانة على ما يلى:

أ- **الجزء الأول:** البيانات (المتغيرات) الأولية:

وهى متغيرات مســتقلة تم وضعها فى مســتوى قياس «اسمى أو راتبى» ، وشملت البيانات الأولية (الشخصية والوظيفية) لعينة الموظفين الحكوميين مثل: (جهة العمل، المســتوى التعليمى، العمر، الدخل الشــهرى بالريال، الحالــة الاجتماعية، عدد أفراد الأسرة، مصادر دخل الأسرة، المرتبة الوظيفية، سنوات الخدمة).

ب - **الجزء الثانى:** مدى الاستفادة من السياسات والخطط الحكومية الخاصة بتوفير الإسكان:

ويتكون هذا الجزء من (١٤) ســؤالاً موجهاً إلى عينة الموظفين الحكوميين العاملين فــى الأجهــزة الحكومية بمدينة الريــاض، بغرض الوقوف على مدى اســتفادتهم من السياسات والخطط الحكومية الخاصة ، وكانت هذه الأسئلة كما يلى:

- ما نوع المنزل الذى تسكن به؟
- هل المنزل الذى تسكن به ملك لك؟
- إذا كنــت تملك منزلاً خاصاً فكيف كانت طريقــة تملكك له (يمكن اختيار أكثر من إجابة)؟
- إذا كنت لا تملك منزلاً فهل فكرت فى امتلاك منزل خاص بك؟
- ما الخطوات التى اتخذتها لامتلاك المنزل الخاص بك؟
- إذا كنت لا تمتلك منزلاً هل تمتلك أرضاً لبناء المنزل عليها؟
- فى رأيك هل تعتقد أن امتلاك الأرض عقبة رئيسية فى امتلاك المنزل للموظف؟

- هل تقدمت بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض؟
- في حالة الإجابة بلا ما الأسباب التى منعتك من التقديم على منحة أرض من البلدية؟ (يمكن اختيار أكثر من إجابة).
- هل استفدت من مشاريع الإسكان العام؟
- فى حالة الإجابة بنعم ما نوع الإسكان العام الذى استفدت منه؟
- فى حالة الإجابة بلا لماذا لم يتم الاستفادة من مشاريع الإسكان العام؟ (يمكنك اختيار أكثر من إجابة).
- هل استفدت من قروض صندوق التنمية العقارى؟
- فى حالة الإجابة بلا لماذا لم يتم الاستفادة من قروض صندوق التنمية العقارى؟

جـ - **الجزء الثالث:** قياس مدى الرضا عن خدمات صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان:

ويتكون هذا الجزء من (٤) عبارات موجهة إلى عينة الموظفين الحكوميين العاملين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض، بغرض الوقوف على خدمات صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان، وكانت هذه العبارات كما يلى:

- طريقة تعامل العاملين فى الصندوق مع المواطنين.
- المدة الزمنية للحصول على القرض الممنوح من الصندوق.
- متطلبات واشتراطات الصندوق للحصول على القرض.
- حجم القرض الممنوح من الصندوق.

وقد اعتمد الباحث فى إعداد هذا الجزء على الشكل المغلق (Closed Questionnaire) الذى يحدد الإجابات المحتملة لكل عبارة. كما تم استخدام مقياس ليكرت المتدرج ذى النقاط الخمس لقياس العبارات (البنود) الـ (٤) السابقة، إذ أخذ هذا المقياس الشكل التالى:

(١) = غير راضٍ بشدة، (٢) = غير راضٍ، (٣) = محايد، (٤) = راضٍ، (٥) = راضٍ جداً.

وطلب من المبحوثين (عينة الموظفين الحكوميين العاملين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض) تحديد مدى رضاهم على هذه العبارات.

د - الجزء الرابع: أهم الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح سياسات الإسكان والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان:

ويتكـــون هذا الجزء من (٢٠) عبارة موجهة إلى عينة الموظفين الحكوميين العاملين فى الأجهـــزة الحكومية بمدينة الرياض، بغرض الوقوف على آرائهم تجاه أهم الأســـباب التى أدت إلى عدم نجاح سياسات الإسكان والخطط الحكومية المعنية بتوفيره للمواطنين بشكل عام، والموظفين الحكوميين بشكل خاص، وكانت هذه العبارات كما يلى:

- لم توفر الجهات الحكومية برامج لإسكان الموظفين.
- لم تقم الجهات الحكومية بتيسير امتلاك الموظفين للسكن.
- يعانى الموظف الحكومى فى المملكة عدم القدرة على امتلاك منزل للسكن فيه.
- لا يوجد خطط حكومية مســـتقبلية لمعالجة النقص فى الوحدات السكنية فى المدن السعودية الرئيسية .
- هنـــاك معوقات تحد من تنفيذ الخطط الحكومية لمعالجة نقص الوحدات الســـكنية فى المدن السعودية.
- برامج صندوق التنمية العقارى غير كافية لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين.
- الجهات الحكومية لم تستفد من تجارب برامج تمليك الإسكان الوظيفى فى العالم.
- مشـــاريع الإســـكان العام التى نفذت محدودة ولم تؤثر فى معالجة نقص الوحدات السكنية.
- عوائـــق كثيرة حالت دون تنفيذ السياســـات والخطط والبرامـــج الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان.
- السياســـات الحكومية الخاصة بالإسكان عامة لكل المواطنين ولم يخصص أياً منها للموظفين الحكوميين.
- لم توفر الجهات الحكومية الدعم الكافى لموظفيها لتوفير مساكن دائمة لهم.
- انخفاض القروض الممنوحة من صندوق التنمية العقارى لتوفير الإسكان للمواطنين.
- لا يوجد سياســـة حكومية واضحة لزيادة تعاون البنوك الخاصة فى تيسير القروض الخاصة بالإسكان.

- السياسات الحكومية للإسكان لم تعط أولوية للموظفين الحكوميين.
- لم تتم الاستفادة من تجارب بعض الجهات المحلية التى نجحت فى توفير إسكانٍ لموظفيها مثل (أرامكو السعودية).
- الارتفاع المستمر فى أسعار الأراضى المخدومة عائق أمام الموظفين الحكوميين من امتلاك المسكن الخاص بهم.
- سياسة منح الأراضى للمواطنين لم تُسهم فى توفير الإسكان للمواطنين.
- مشكلة استرداد القروض الممنوحة من الصندوق للمواطنين أعاقت الصندوق من الاستمرار فى أداء عمله.
- فترة الانتظار الطويلة فى الحصول على قرض الصندوق أعاقت عملية توفير الإسكان للمواطنين.
- سياسات تقسيم الأراضى وطبيعة التخطيط العمرانى فى المدن عائق أمام الموظف فى تملك الإسكان الخاص به.

وقد اعتمد الباحث فى إعداد هذا الجزء على مقياس ليكرت المتدرج ذى النقاط الخمس لقياس العبارات الـ (٢٠) السابقة، إذ أخذ هذا المقياس الشكل التالى:

(١) = غير موافق بشدة، (٢) = غير موافق، (٣) = محايد، (٤) = موافق، (٥) = موافق بشدة.

وطلب من المبحوثين (عينة الموظفين الحكوميين العاملين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض) تحديد مدى موافقتهم على هذه العبارات.

هـ - **الجزء الخامس:** أهم المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص:

ويتكون هذا الجزء من (١٩) عبارة موجهة إلى عينة الموظفين الحكوميين العاملين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض، بغرض الوقوف على آرائهم تجاه مجموعة من الاقتراحات لزيادة قدرة الحكومة على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام، وللموظفين الحكوميين بشكل خاص، وكانت هذه العبارات على النحو التالى:

- توفير برامج إسكان خاصة بالموظفين الحكوميين مثل مشاريع المساكن المنتهية بالتمليك خلال مدة زمنية محددة.

- وضع خطط مستقبلية لمعالجة النقص فى الوحدات السكنية فى المدن السعودية الرئيسية.
- تحويل برامج الإسكان الخاص بالموظفين التى تقدمها بعض الجهات الحكومية إلى برامج تمويل لإسكان دائم.
- دعم مشاريع الإسكان الخاصة لتوفير مساكن دائمة للموظفين.
- تشجيع إنشاء جمعيات تعاونية للإسكان لتوفير مساكن دائمة للموظفين.
- وضع سياسات حكومية واضحة تزيد من تعاون البنوك المحلية فى تيسير القروض الخاصة بالإسكان للموظفين.
- إعطاء أفضلية للموظف الحكومى فى البرامج المستقبلية للإسكان.
- إعطاء أولوية فى قروض صندوق التنمية العقارى للموظفين الحكوميين.
- إنشاء مؤسسات مستقلة معنية بإسكان الموظفين.
- إعادة هيكلة صندوق التنمية العقارى بشكل يزيد من قدرته على زيادة القروض الممنوحة واستردادها.
- زيادة التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين.
- العمل على زيادة منح الأراضى السكنية المزودة بالخدمات والقابلة للسكن للموظفين الحكوميين.
- المساعدة فى توفير الأراضى السكنية المزودة بالخدمات للموظفين الحكوميين بالتقسيط الميسر.
- تقليل فترات الانتظار للحصول على قرض صندوق التنمية العقارى .
- إنشاء هيئة عامة لمعالجة مشكلة توفير الإسكان للمواطنين فى المملكة.
- إنشاء صندوق خاص بتوفير الإسكان بكل جهة حكومية.
- تبنى سياسات تخطيطية تُسهم فى الحد من الارتفاع المستمر فى أسعار الأراضى.
- إعادة النظر فى نظام تقسيمات الأراضى والسماح بتعدد الطوابق لمعالجة أزمة الإسكان.
- الاستفادة من التجارب المحلية والعالمية فى توفير الإسكان الوظيفى.

وقد اعتمد الباحث فى إعـداد هذا الجزء على مقياس ليكرت المتدرج ذى النقاط الخمس لقياس العبارات الـ (٢٠) السابقة، إذ أخذ هذا المقياس الشكل التالى:

(١) = غير موافق بشدة، (٢) = غير موافق، (٣) = محايد، (٤) = موافق، (٥) = موافق بشدة.

وطلب مـن المبحوثين (عينة الموظفين الحكوميين العاملـين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض) تحديد مدى موافقتهم على هذه العبارات.

(٣-٣-٣) - صدق أداة الدراسة:

صدق الاسـتبانة يعنى التأكد من أنها سـوف تقيس ما أُعدت لقياسـه (العساف، ١٩٩٥م، ص ٤٢٩)، كما يقصد بالصدق « شمول الاستمارة لكل العناصر التى يجب أن تدخل فى التحليل من ناحية، ووضوح فقراتها ومفرداتها من ناحية أخرى وتكون مفهومة لكل من يسـتخدمها» (عبيدات وآخرون ٢٠٠١م، ص ١٧٩). وقد قام الباحث بالتأكد من صدق أداة الدراسـة من خلال الصدق الظاهرى لـلأداة (صدق المحكمين)، وذلك مـن خلال عرضها فى صورتها الأولية على عـدد من المحكمين، ونظراً لتعدد مجالات وجوانب أداة الدراسة فقد حرص الباحث على تنوع تخصصات المحكمين لتشمل علوم: الإدارة العامة، الإدارة الهندسـية، منهجية البحوث، الإحصاء، وذلك فى جهات عديدة: جامعة الملك سـعود، معهد الإدارة العامة، إلى جانب جهـات حكومية أخرى. ويوضح الملحق رقم (٢) أسماء المحكمين الذين قاموا مشكورين بتحكيم أداة الدراسة.

وقـد طلب الباحث من المحكمين إبداء آرائهم فى مدى ملاءمة العبارات لقياس ما وضعت لأجله، ومدى وضوح صياغة العبارات ، ومدى كفاية العبارات لتغطية كل محور من محاور متغيرات الدراسـة الأساسية، هذا بالإضافة إلى اقتراح ما يرونه ضرورياً مـن تعديل فى صياغة العبارات، أو حذفهـا، أو إضافة عبارات جديدة لازمة، وكذلك إبداء آرائهم فيما يتعلق بالبيانات الأولية (الخصائص الشـخصية والوظيفية) المطلوبة من المبحوثين، إلى جانب مقياس ليكرت المستخدم فى الاستبانة.

واسـتناداً إلى الملاحظات والتوجيهات التى أبداها المحكمون ، قام الباحث بإجراء التعديـلات التى اتفق عليها معظـم المحكمين [1]، إذ تم تعديل صياغة بعض العبارات، وحـذف البعض الآخر منها. وبلغ عدد عبارات الاسـتبانة فـى صورتها النهائية (٩)

(١) قام الباحث بحساب معامل الاتفاق لكندال بين آراء المحكمين حول بنود الاستبانة وتبين أنه معامل اتفاق كبير جداً.

عبارات للجزء الأول والخاص بالمعلومات الشخصية والوظيفية، (١٤) عبارة للجزء الثانى والخاص بالتعرف على مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين ، (٤) عبارات للجزء الثالث والخاص بالتعرف على مستوى رضاهم عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان، (٢٠) عبارة للجزء الرابع والخاص بالتعرف على آرائهم واتجاهاتهم تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، (١٩) عبارة للجزء الخامس والخاص بالتعرف على آرائهم واتجاهاتهم تجاه بعض أهم المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص. ويوضح الملحق رقم (١) الاستبانة فى صورتها النهائية.

(٣-٣-٤) - ثبات أداة الدراسة:

أما ثبات أداة الدراسة (الاستبانة) فيعنى التأكد من أن الإجابة ستكون واحدة تقريباً لو تكرر تطبيقها على الأشخاص ذاتهم فى أوقات مختلفة (العساف، ١٩٩٥م، ص ٤٣٠)، وهناك عدد من الطرق الإحصائية التى تستخدم لقياس مدى ثبات أداة جمع البيانات (أداة الدراسة أو الاستبانة هنا) تقوم فى مجملها على أساس حساب معامل الارتباط بين إجابات الأشخاص فى المرة الأولى وبين إجابات الأشخاص ذاتهم فى المرة الثانية، ويقال: إن أداة الدراسة ذات ثبات عالٍ إذا كان معامل الثبات (معامل الارتباط) أكبر من (٧٥, ٠)، (فهمي، ٢٠٠٥م: ٥٩). وقد قام الباحث هنا باستخدام طريقة إعادة الاختبار (Test-Retest) لقياس مدى ثبات أداة الدراسة (الاستبانة)، فاختار عينة عشوائية صغيرة من مجتمع الدراسة (١٥ شخصاً) وطبق عليهم أداة الدراسة، ثم بعد أسبوع تقريباً أعاد التطبيق مرة أخرى على الأشخاص أنفسهم، ثم قام باستخدام معامل ارتباط الرتب (معامل سبيرمان للارتباط)، وبلغ هذا المعامل (٨٣, ٠) وهو معامل ثبات مرتفع [١] ، كما قام الباحث أيضاً باستخدام معادلة ألفا كرونباخ (Cronbach.s Alpha (α) [٢] للتأكد من ثبات أداة الدراسة بطريقة ثانية تهتم بثبات المحاور، إذ طبق

(١) وفقا لما ورد فى كتاب (فهمى، ٢٠٠٥، ٥٩) فالمقياس الثابت هو الذى يكون معامل الثبات فيه أكثر من (٠,٧٥) .
(٢) قام كرونباخ باستنتاج القانون التالى (حافظ ١٤٢٥هـ، ص: ٦١):

$$\alpha=(n/n-1)\ (1-\Sigma\, si_{2} / s_{2})$$

حيث (n) تمثل عدد العبارات فى أداة القياس.
(si^2) تمثل تباين العبارة رقم (أ)
(s^2) تمثل تباين مجموع الدرجات.

المعادلة على عينة استطلاعية ذات حجم (٥٠). والجدول رقم (٣-١٠) يوضح معاملات ثبات أداة الدراسة لكل محور من محاور أداة الدراسة (الاستبانة).

جدول رقم (٣-١٠)

معاملات الثبات لمحاور أداة الدراسة باستخدام طريقة ألفا كرونباخ

م	المحاور	عدد العبارات	عدد الحالات	معامل الثبات
١	مستوى الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان	٤	٥٠	٠,٧٤
٢	الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	٢٠	٥٠	٠,٨٩
٣	المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص	١٩	٥٠	٠,٩٤
	الاتجاه العام	٧٧	٥٠	٠,٨٦

ويتضح من الجدول رقم (٣-١٠) أن معامل ثبات أداة الدراسة (معامل ألفا كرونباخ) قد راوح بين (٠,٧٤) أمام جميع عبارات المحور الأول «مستوى الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان»، وهو معامل مرتفع، وبين (٠,٩٤) أمام جميع عبارات المحور الثالث «المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص»، وهو معامل مرتفع جداً، كما أن معامل ثبات أداة الدراسة (معامل ألفا كرونباخ) لجميع العبارات (الاتجاه العام للأداة) كان (٠,٩٣) وهو مرتفع جداً، مما يشير إلى ثبات النتائج التى يمكن أن تسفر عنها أداة الدراسة عند تطبيقها.

ونستخلص مما سبق أن أداة القياس (الاستبانة)، صادقة فى قياس ما وضعت لقياسه، كما أنها ثابتة بدرجة جيدة جداً، مما يؤهلها لتكون أداة قياس مناسبة وفاعلة لهذه الدراسة ويمكن تطبيقها بثقة.

الاستبانة الثانية: استبانة المقابلات الشخصية الموجهة لعينة المسئولين ومتخذى القرار:

واشتملت هذه الاستبانة على ما يلى:

الجزء الأول: يشـمل مجموعة من المعلومات العامة عن عينة المسـئولين ومتخذى القرارات، ويشـتمل علـى البيانات الأولية (الخصائص الشـخصية والوظيفية) لعينة المسـئولين ومتخذى القرار، وكانت عن: الاسـم، والجهة، ومسـمى الوظيفة، وسنوات الخدمة، والهاتف.

الجزء الثانى: يشتمل على مجموعة من الأسئلة بغرض التعرف على آراء المسئولين ومتخذى القرار تجاه السياسـات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسـكان، وتجاه أهم المعوقات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان فى تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها.

(٣-٤) - خطوات تطبيق الدراسة الميدانية:

بعـد التأكـد من صدق أداة الدراسـة وثباتها عن طريق العينة الاسـتطلاعية، تم إعدادهـا فى صورتهـا النهائية، ثم تطبيقهـا ميدانياً على أفراد عينة الدراسـة من الموظفـين الحكوميين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض. وقد اسـتغرق التطبيق نهاية عام١٤٢٧هـ وتمت وفق الإجراءات (الخطوات) التالية:

- حصـل الباحث على خطاب مـن إدارة معهد الإدارة العامة ومرفق معه الاسـتبانة وموجه إلى المسئولين فى الأجهزة الحكومية التى تم اختيارها فى العينة.
- قام الباحث (بمسـاعدة فريق جامعى البيانات) بعد ذلك بتوزيع أداة الدراسـة على الموظفين الحكوميين فى الأجهزة الحكومية التى تم اختيارها.
- بدأ توزيع الاسـتبانات بتاريخ (بعد إجازة عيد الفطر من عام ١٤٢٧هـ)، وتم الانتهاء من جمعها بتاريخ (بعد إجازة عيد الأضحى من عام ١٤٢٧هـ).
- واجه الباحث صعوبة كبيرة فى توزيع واسترداد الاستبانات ومتابعتها، مما تطلب المزيد من الجهد والمتابعة هاتفياً وباستخدام البريد الإلكترونى للحث على الاستجابة.
- بلغ عدد الاستبانات المعادة والصالحة للتحليل (٥٤١) استبانة صالحة للتحليل، وهو العدد الذى اعتبر أفراد عينة الدراسة ومثلت ما نسبته (٩٠,١٪) تقريباً من إجمالى عدد الاستبانات الموزعة وهى نسبة ممتازة فى العلوم السلوكية.

(٣-٥) - أساليب المعالجة الإحصائية للبيانات:

لتحقيق أهداف الدراسة وتحليل البيانات التى تم تجميعها، فقد تم استخدام العديد من الأساليب الإحصائية المناسبة باستخدام الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (Statistical Package for Social Sciences) والتى يرمز لها اختصاراً بالرمز (SPSS)، وفيما يلى مجموعة الأساليب الإحصائية التى قام الباحث باستخدامها (فهمي، ٢٠٠٥م):

١ - تم ترميز وإدخال البيانات إلى الحاسب الآلى، ولتحديد طول خلايا مقياس ليكرت الخماسى (الحدود الدنيا والعليا) المستخدم فى محاور الدراسة الخمسة، تم حساب المدى (٥-١=٤)، ثم تقسيمه على عدد خلايا المقياس للحصول على طول الخلية الصحيح أى (٤/٥= ٠,٨٠) بعد ذلك تم إضافة هذه القيمة إلى أقل قيمة فى المقياس (أو بداية المقياس وهى الواحد الصحيح) وذلك لتحديد الحد الأعلى لهذه الخلية، وهكذا يستطيع الباحث تفسير النتائج كما يلى (العمر، ٢٠٠٤م، ص ١٢٧):

- إذا كانت قيمة المتوسط الحسابى فى العينة أو فى المجتمع ما بين (١ إلى أقل من ١,٨٠)، فإن هذا يعنى أن درجة الرضا بالنسبة للجزء الثالث فى الاستبانة، ودرجة الموافقة بالنسبة للجزأين الرابع والخامس فى الاستبانة هى درجة منخفضة جداً.
- إذا كانت قيمة المتوسط الحسابى فى العينة أو فى المجتمع من (١,٨ إلى أقل من ٢,٦٠)، فإن هذا يعنى أن درجة الرضا بالنسبة للجزء الثالث فى الاستبانة، ودرجة الموافقة بالنسبة للجزأين الرابع والخامس فى الاستبانة هى درجة منخفضة.
- إذا كانت قيمة المتوسط الحسابى فى العينة أو فى المجتمع ما بين (٢,٦ إلى أقل من ٣,٤٠)، فإن هذا يعنى أن درجة الرضا بالنسبة للجزء الثالث فى الاستبانة، ودرجة الموافقة بالنسبة للجزأين الرابع والخامس فى الاستبانة هى درجة متوسطة.
- إذا كانت قيمة المتوسط الحسابى فى العينة أو فى المجتمع ما بين (٣,٤ إلى أقل من ٤,٢٠)، فإن هذا يعنى أن درجة الرضا بالنسبة للجزء الثالث فى الاستبانة، ودرجة الموافقة بالنسبة للجزأين الرابع والخامس فى الاستبانة هى درجة عالية.

- إذا كانت قيمة المتوســط الحســابى فى العينة أو فى المجتمع ما بين (٢,٤ إلى ٥)، فإن هذا يعنى أن درجة الرضا بالنسبة للجزء الثالث فى الاستبانة، ودرجة الموافقة بالنسبة للجزأين الرابع والخامس فى الاستبانة هى درجة عالية جداً.

٢ - تم حساب التكرارات والنســب المئوية والرسومات البيانية، للتعرف على البيانات الأولية لمفردات عينة الدراسة، ولتحديد آراء (أو اتجاهات) أفرادها تجاه عبارات المحاور الرئيسية التى تتضمنها أداة الدراسة.

٣ - تم اســتخدام معامــل ارتبــاط ســبيرمان « ر» (Spearman rho Correlation) فى حساب معامل ثبات أداة الدراسة باستخدام طريقة إعادة الاختبار (Test-Retest) .

٤ - تم استخدام معامل ارتباط « ألفا كرونباخ Alpha Cronbach» ؛ لقياس ثبات أداة الدراسة بطريقة أخرى.

٥ - تم حســاب المتوسط الحســابى (Mean) ، وذلك لمعرفة مدى ارتفاع أو انخفاض آراء أفراد الدراســة عن كل عبارة من عبارات متغيرات الدراســة الأساســية إلى جانب المحاور الرئيســية، مع العلم بأنه يفيــد فى ترتيب العبارات من حيث درجة الاستجابة حسب أعلى متوسط حسابى (كشك، ١٩٩٦م: ٨٩).

٦ - تم اســتخدام الانحــراف المعيــارى (Standard Deviation) للتعــرف على مدى انحراف آراء (استجابات) أفراد الدراسة لكل عبارة من عبارات متغيرات الدراسة ولكل محور من المحاور الرئيسية عن متوسطها الحسابى. ويلاحظ أن الانحراف المعيارى يوضح التشــتت فى آراء أفراد الدراســة لكل عبارة من عبارات متغيرات الدراســة إلى جانب المحاور الرئيســية، فكلما اقتربت قيمتــه من الصفر تركزت الآراء وانخفض تشــتتها بين المقيــاس (إذا كان الانحراف المعيارى أقل من الواحد الصحيح فيعنى تركز الاتجاهات وعدم تشــتتها، أمــا إذا كان الانحراف المعيارى يســاوى واحداً صحيحاً أو أعلى فيعنى عدم تركز الاتجاهات وتشتتها)، علماً بأنه يفيد فى ترتيب العبارات حسب المتوسط الحسابى لصالح أقل تشتت عند تساوى المتوسط الحسابى (حسن وآخرون، ٢٠٠٢م: ١١٥).

٧ - تم اســتخدام اختبار (ت) للمجموعة الواحــدة (One-Sample T Test) لتحديد مستويات الرضا المختلفة بالنسبة للجزء الثالث فى الاستبانة، ولتحديد مستويات الموافقة المختلفة بالنســبة للجزأين الرابع والخامس فى الاستبانة، وذلك بالنسبة لمجتمع الدراسة ككل (µ) وليس بالنسبة لعينة الدراسة.

٨ - تم اســـتخدام اختبار (ت) أو اختبار المقارنة بين مجموعتين مســـتقلتين (Independent-Samples T test)، لبيـــان الفروق ذات الدلالة الإحصائية (والتى تكون عند مســـتوى دلالة (٠,٠٥) فأقل) بين آراء أفراد الدراســـة وفقاً للمتغيرات الأولية (الشخصية والوظيفية) لهم والمكونة من وجهين فقط مثل: الحالة الاجتماعية (متزوج / غير متزوج).

٩ - تم استخدام اختبار (ف) أو تحليل التباين الأحادى (One-Way ANOVA)، لبيان الفـــروق ذات الدلالة الإحصائية (والتى تكون عند مســـتوى دلالة (٠,٠٥) فأقل) بين آراء أفراد الدراســـة وفقاً للمتغيرات المستقلة الأولية (الشخصية والوظيفية) لهـــم والمكونة من أكثر من وجهين مثل: المســـتوى التعليمى (أقـــل من ثانوية عامة، ثانوية عامة أو ما يعادلها، جامعى، أعلى من جامعى)، العمر، الدخل الشهرى.

١٠ - تم استخدام اختبار شيفيه (Scheffe) البعدى لتحديد صالح الفروق ذات الدلالة الإحصائية لأى فئة من فئات المتغيرات الأولية (الشخصية والوظيفية) لأفراد الدراسة فى آرائهم عن متغيرات الدراسة الأساسية، وذلك إذا تبين من اختبار تحليل التباين أن هنـــاك فروقاً معنوية، أما إذا لم يتبين من اختبـــار تحليل التباين وجود فروقات معنوية فلا داعى لاستخدام هذا الاختبار (مراد، ٢٠٠٠م ، ص ٢٩٤).

الفصل الرابع

عرض نتائج الدراسة وتحليلها وتفسيرها

- مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين.
- مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان .
- آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم تحقيق السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان والحد من تحقيق أهدافها.
- آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه بعض أهم المقترحات والتوصيات لتطوير السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.
- الاختلافات (الفروقات) فى آراء الموظفين الحكوميين نحو محاور الدراسة الرئيسية باختلاف خصائصهم الشخصية .
- آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.
- آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المعوقات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان فى تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها.
- آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المقترحات لتطوير السياسات والخطط والبرامج المعنية بالإسكان والتغلب على العقبات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها.

يتناول هذا الفصل عرض النتائج التى توصلت إليها الدراسة المسحية وتحليلها وتفسيرها من خلال التعرف على مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين (التساؤل الأول من تساؤلات الدراسة)، وقد قام الباحث فى سبيل تحقيق ذلك باستخدام التكرارات والنسب المئوية والرسومات البيانية. وأيضاً من خلال التعرف على مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان (التساؤل الثانى من تساؤلات الدراسة)، وقد قام الباحث فى سبيل تحقيق ذلك باستخدام التكرارات والنسب المئوية والمتوسط الحسابى والانحراف المعيارى، إلى جانب استخدام اختبار (ت) فى حالة مجموعة واحدة لتحديد مستويات الرضا المختلفة.

كما يتناول الباحث فى هذا الفصل التعرف على آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (التساؤل الثالث من تساؤلات الدراسة)، وكذلك التعرف على آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه بعض أهم المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (التساؤل الرابع من تساؤلات الدراسة)، وقد قام الباحث فى سبيل تحقيق ذلك باستخدام التكرارات والنسب المئوية والمتوسط الحسابى والانحراف المعيارى، إلى جانب استخدام اختبار (ت) فى حالة مجموعة واحدة لتحديد مستويات الموافقة المختلفة.

وتناول هذا الفصل أيضاً دراسة الاختلافات (أو الفروقات) فى آراء الموظفين الحكوميين نحو محاور الدراسة الرئيسية باختلاف خصائصهم الشخصية (التساؤل الخامس من تساؤلات الدراسة). وقد قام الباحث فى سبيل تحقيق ذلك باستخدام اختبار (ت) لدراسة الاختلافات بين مجموعتين مستقلتين، إلى جانب اختبار تحليل التباين (اختبار ف) لدراسة الاختلافات بين أكثر مجموعتين مستقلتين، وإذا تبين أن هناك اختلاف بين المجموعات يقوم الباحث باستخدام اختبار شيفه (Scheffe) لتحديد موضع الاختلاف بين كل مجموعتين على حدة (الاختبارات الثنائية البعدية).

وفى نهاية هذا الفصل تناول الباحث تحليل المقابلات المتعمقة التى أجراها مع المسئولين ومتخذى القرار المعنيين بتوفير الإسكان (فى الجهات المختصة بمدينة الرياض) تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان

(التســـاؤل السادس من تساؤلات الدراسة)، وتجاه أهم المعوقات التى تواجه الجهات الحكوميـــة المعنية بتوفير الإســـكان فـــى تنفيذ برامجها وتحد مـــن تحقيق أهدافها (التساؤل السابع من تساؤلات الدراســـة)، وتجاه أهم المقترحات لتطوير السياسات والخطط المعنية بالإسكان والتغلب على العقبات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإســـكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها (التساؤل الثامن من تساؤلات الدراسة)،

وفيما يلى عرض لهذه النتائج وتحليلها وتفسيرها:

(٤-١) - مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين:

يتناول هذا الجزء التعرف على مدى اســـتفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإســـكان للمواطنين، وقد قام الباحث فى ســـبيل تحقيق ذلك بطرح مجموعة من التساؤلات على أفراد عينة الدراسة (الموظفون الحكوميون) وتمثل إجاباتهم عن هذه التســـاؤلات مدى استفادتهم من هذه السياسات والخطط ، وذلك على النحو التالى:

١ - ما نوع المنزل الذى تسكن به؟

يتضح من الجدول والشـــكل البيانى رقم (٤-١) أن نوع المنزل الشـــائع الذى يسكن به أفراد عينة الدراســـة هو «شقة سكنية» إذ يســـكن بها (٣٣,٥٪) من إجمالى أفراد عينة الدراســـة، يليها « فيلا خاصة» إذ يســـكن بها (٢٣,٤٪) من إجمالى أفراد عينة الدراســـة، يليها « دور فى فيلا أو فى منزل» إذ يســـكن به (١٧,٤٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة، يليه « سكن مع الأبوين أو أحدهما» إذ يسكن بهذا الشكل (١٣,٥٪) من إجمالى أفراد عينة الدراســـة، يليه الســـكن فى «دوبلكس» بنسبة (٤,٩٪) من إجمالى أفراد عينة الدراســـة، يليه السكن في «منزل شعبى» بنسبة (٢,٦٪) من إجمالى أفراد عينة الدراســـة، يليه السكن فى «سكن حكومى خاص بجهة العمل» بنسبة (٢,٤٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة، يليه «سكن مع أحد الأقارب أو الأصدقاء» بنسبة (١,٥٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة، وأخيراً كانت هناك نسبة ضئيلة جداً من أفراد عينة الدراسة (٠,٩٪) يسكنون فى أماكن أخرى.

وهذه النتيجة تتوافق إلى حد كبير مع ما أشـــارت له دراسة السلطان وبن طالب ١٤٢٤هـــ التى أوضحت أن (٢٧ ٪) من المتقاعدين يعيشـــون فى فلل حديثة، فى حين يســـكن (٤٣ ٪) فى بيوت شـــعبية، ويســـكن (١٥ ٪) فى شقق ســـكنية، وقرابة (٧ ٪) يســـكنون فى دور فى فيلا سكنية. وتختلف هذه النتيجة نسبياً مع دراسة باهمام التى أوضحت أن الفلل هى النمط السائد وتمثل قرابة (٥٧ ٪) يليها الشقق السكنية وتمثل قرابة (٣٨ ٪) من إجمالى الوحدات السكنية.

جدول رقم (٤-١)

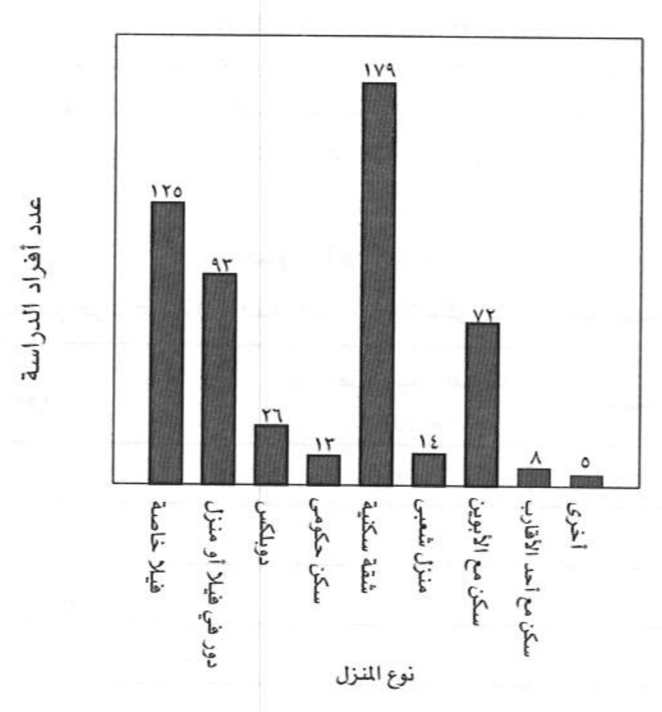
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب نوع السكن الذى يسكنون به

نوع المنزل	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
فيلا خاصة	١٢٥	٪٢٣,٤
دور فى فيلا أو فى منزل	٩٣	٪١٧,٤
دوبلكس	٢٦	٪٤,٩
سكن حكومى خاص بجهة العمل	١٣	٪٢,٤
شقة سكنية	١٧٩	٪٣٣,٤
منزل شعبى	١٤	٪٢,٦
سكن مع الأبوين أو أحدهما	٧٢	٪١٣,٥
سكن مع أحد الأقارب أو الأصدقاء	٨	٪١,٥
أخرى	٥	٪٠,٩
المجموع	**٥٣٥**	٪١٠٠,٠٠

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد عينة الدراســـة لوجود (٦) اســـتبانات لم تجب عن هذا السؤال.

شكل (٤-١)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب نوع المنزل الذي يسكنون به



٢ - هل المنزل الذى تسكن به ملك لك؟

يتضح من الجدول والشكل البيانى رقم (٤-٢) أن أكثر من نصف أفراد عينة الدراسة (٦٠,٧٪) يسكنون فى منزل ليس ملكاً لهم، فى حين يسكن (٣٩,٣٪) من أفراد عينة الدراسة فى منزل ملك لهم. وهذه النتيجة تختلف إلى حد ما مع ما أشارت له الخطة الخمسية الثامنة (١٤٢٥ هـ) والتى أوضحت أن نسبة تملك المواطنين للمساكن قرابة (٥٥ ٪) خلال خطة التنمية السابعة وذلك نتيجة محدودية التمويل فى هذا القطاع، وكذلك تختلف نسبياً مع دراسة السلطان وبن طالب ١٤٢٤ هـ التى أشارت إلى أن (٥٨ ٪) فقط من المتقاعدين يملكون منازلهم، فى حين يسكن الباقون فى مساكن مستأجرة. ويرجع هذا الاختلاف إلى أن الدراسات المشار إليها قديمة نسبياً مقارنة بالدراسة الحالية مما يشير إلى تدنى نسبة الذين يمتلكون منزلاً يسكنون به فى الوقت الراهن.

جدول رقم (٤-٢)

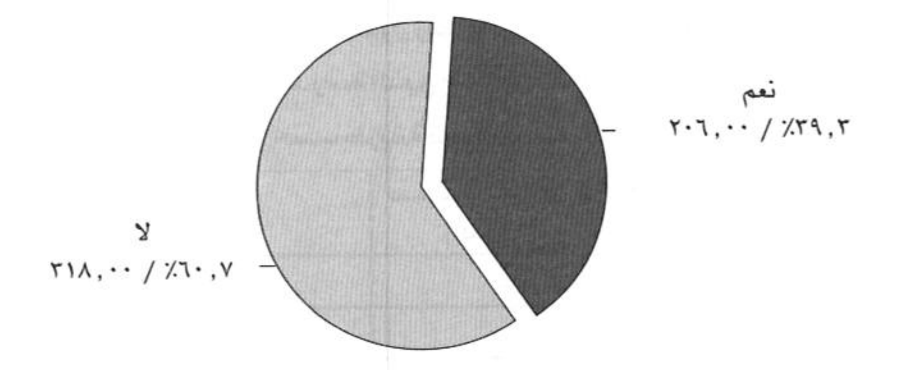
توزيع أفراد عينة الدراسة حسبما إذا كان المنزل الذى يسكنون به ملكاً لهم أم لا

هل المنزل الذى تسكنه ملك لك	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
نعم	٢٠٦	٣٩,٣٪
لا	٣١٨	٦٠,٧٪
المجموع	٥٢٤	١٠٠,٠٠٪

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد عينة الدراسة لوجود (١٧) استبانة لم تجب عن هذا السؤال.

شكل (٤-٢)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب نوع المنزل الذي يسكنون به



٣ - إذا كنت تملك منزلاً فكيف كانت طريقة تملكك له؟

يتضح من الجدول والشكل البيانى رقم (٤-٣) أن الطريقة الشائعة لتملك المنزل بين أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً هى « قرض من صندوق التنمية العقارى» إذ اتبع هذه الطريقة ما نسبته (٤٣,٧٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً، يليها طريقة «المال الخاص» إذ قام ما نسبته (٢٤,٣٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً بهذه الطريقة، يليها طريقة « القرض من البنوك المحلية» إذ اتبع هذه الطريقة ما نسبته (١٤,٦٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة

الذيـــن يمتلكون بالفعل منزلاً، يليها طرق أخرى مثل « قرض من الوالد أو من الأصدقاء، مساعدة الوالد، المنزل هو ملك الوالد، أو ربما ورث المنزل وهو فى الأصل من الصندوق، أو ربما يسكن مع والديه الذين استفادوا من الصندوق»، إذ اتبع هذه الطرق ما نسبته (٤,٩٦٪) من إجمالى أفراد عينة الدراســة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً. يليها نسبة (٩،٧ ٪) يمتلكون منزلهم عن طريق الميراث. وأخيراً جاءت طريقة «قرض من شــركات العقار المســتثمرة فى الإســكان» إذ اتبع هذه الطريقة نسبة ضئيلة تقدر بـ (٢,٩٪) من إجمالى أفراد عينة الدراســة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً. وهذا متوافق مع ما أشارت له الخطط الخمسية الســابقة من اعتمــاد الكثير من المواطنين على التمويل بشــكل كبير من صندوق التنمية العقارى للحصول على المســكن ، وكذلك دراسة باهمام ١٤٢٨ هـ التى أوضحت أن قرابة (٤١ ٪) تعتمد على صندوق التنمية العقارى للتمويل لبناء المســكن. وعندما قلت قروض الصندوق، وطالت مدة الانتظار للحصول على قرض من الصندوق تفاقمت مشكلة الكثير من المواطنين فى الحصول على المســكن. كما أن الاعتماد على المال الخاص هو الســائد فى الوقت الراهن مع قلة مشاركة القطاع الخاص فى التمويل للمساكن.

جدول رقم (٤-٣)

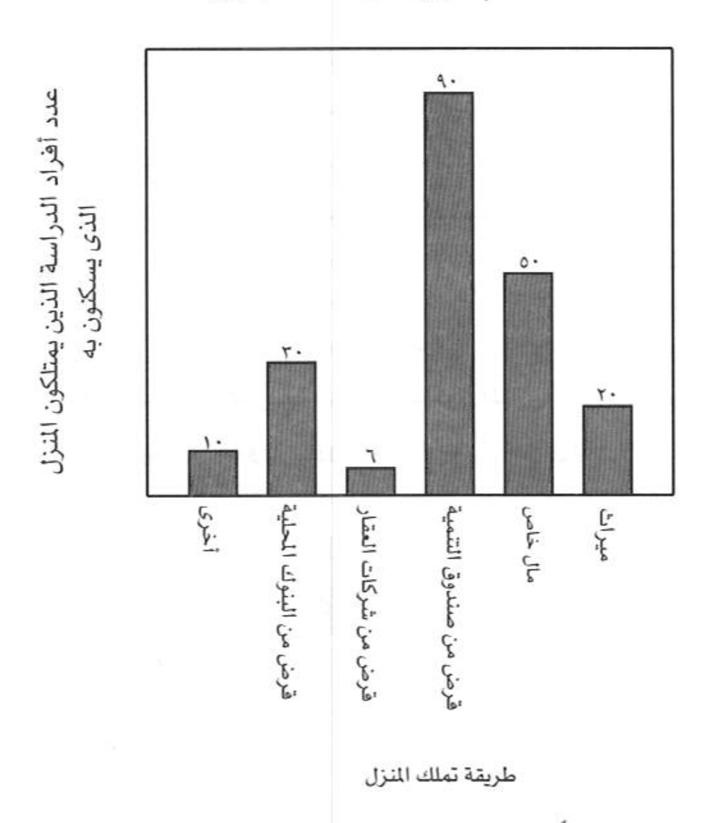
توزيع أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون المنزل الذى يسكنون به حسب طريقة تملك هذا المنزل

طريقة تملك المنزل	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
مال خاص	٥٠	٪٢٤,٣
ميراث	٢٠	٪٩,٧
قرض من صندوق التنمية العقارى	٩٠	٪٤٣,٦
قرض من البنوك المحلية	٣٠	٪١٤,٦
قرض من شركات العقار المستثمرة فى الإسكان	٦	٪٢,٩
أخرى	١٠	٪٤,٩
المجموع	**٢٠٦**	٪١٠٠,٠٠

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد عينة الدراســة نظراً لأن هذا الســؤال خاص بالذين يتملكون المنزل الذى يسكنون به وعددهم (٢٠٦) بناءً على جدول (٤-٣).

شكل (٤-٣)

توزيع أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون المنزل الذى يسكنون به حسب طريقة تملك هذا المنزل



٤ - إذا كنت لا تملك منزلاً فهل فكرت فى امتلاك منزل خاص بك؟

يتضح من الجدول والشكل البيانى رقم (٤-٤) أن الغالبية العظمى (تحديداً ٩١,٥٪) من أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذى يسكنون به يريدون أن يتملكوا منزلاً خاصاً بهم، فى حين نجد أن نسبة (٨,٥٪) من أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذى يسكنون به لا يريدون أن يتملكوا منزلاً خاصاً بهم.

جدول رقم (٤-٤)

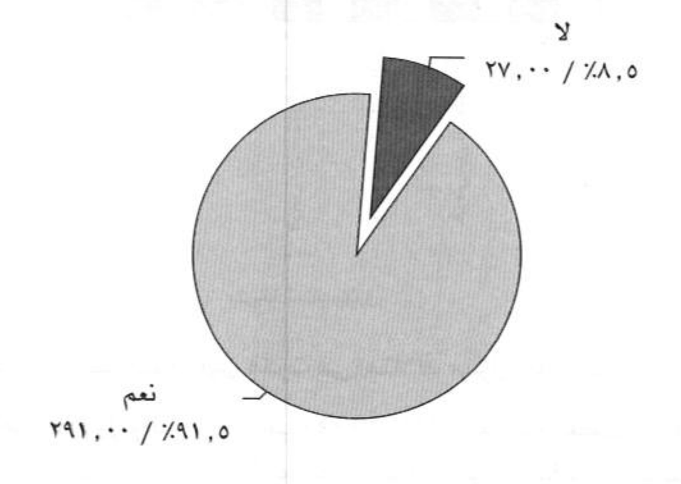
توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذى يسكنون به حسبما إذا كانوا يفكرون بتملك منزل خاص بهم أم لا

هل تفكر فى امتلاك منزل خاص بك	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
نعم	٢٩١	٪٩١,٥
لا	٢٧	٪٨,٥
المجموع	٣١٨	٪١٠٠,٠

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد عينة الدراسة نظراً لأن هذا السؤال خاص بالذين لا يتملكون المنزل الذى يسكنون به وعددهم (٣١٨) بناءً على جدول (٤-٢).

شكل (٤-٤)

توزيع أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون المنزل الذى يسكنون به حسبما إذا كانوا يفكرون بتملك منزل خاص بهم أم لا



٥ - ما هى الخطوات التى اتخذتها لامتلاك المنزل الخاص بك؟

يتضح من الجدول والشكل البيانى رقم (٤-٥) أن الخطوة الشائعة التى اتخذها أفراد عينة الدراسة لامتلاك منزل خاص بهم هى « تأمين الأرض المطلوبة لبناء

المنزل» إذ اتخذ هذه الخطوة ما نسبته (٣٣,٩٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة، يليها الخطوة الخاصة بـ « التقديم على قرض صندوق التنمية العقارى» إذ اتخذ هذه الخطوة ما نسبته (٢٤,٩٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة، يليها الخطوة الخاصة بـ «توفير المال المطلوب لبناء المنزل» إذ اتخذ هذه الخطوة ما نسبته (١٦,٨٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة، يليها الخطوة الخاصة بـ « التقديم على البلدية المحلية للحصول على منحة أرض» إذ اتخذ هذه الخطوة ما نسبته (١٤,٠٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة، وأخيراً تأتى الخطوة الخاصة بـ « التقديم على قرض خاص» إذ اتخذ هذه الخطوة ما نسبته (١٠,٣٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة. وهذه الخطوات هى الخطوات المتبعة بشكل عام للحصول على قرض صندوق التنمية العقارى، إذ إن من شروط الصندوق أولاً: تأمين الأرض للتقديم على قرض الصندوق، ومن ثم يلى ذلك تأمين المبلغ المطلوب للبناء إما من خلال قرض الصندوق أو مصادر أخرى.

جدول رقم (٤-٥)

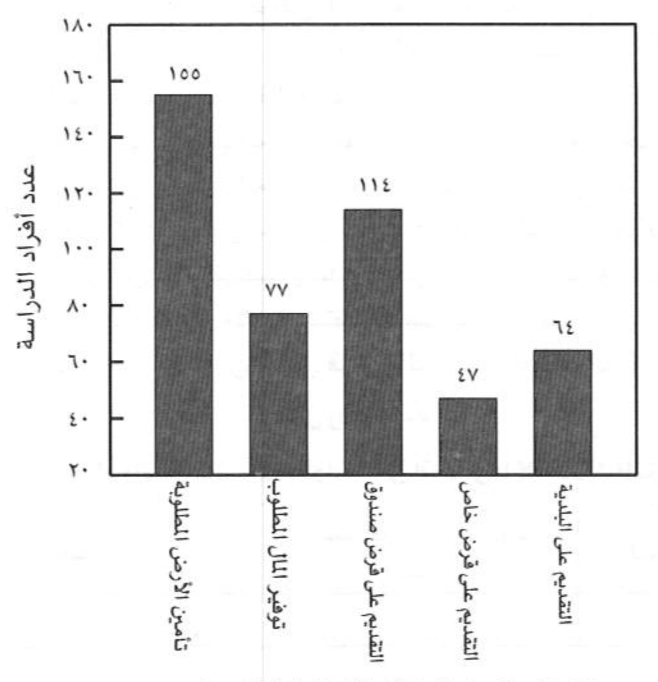
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الخطوات التى اتخذوها لامتلاك المنزل الخاص بهم

الخطوات	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
تأمين الأرض المطلوبة لبناء المنزل	١٥٥	٣٣,٩٪
توفير المال المطلوب لبناء المنزل	٧٧	١٦,٨٪
التقديم على قرض صندوق التنمية العقارى	١١٤	٢٤,٩٪
التقديم على قرض خاص	٤٧	١٠,٣٪
التقديم على البلدية المحلية للحصول على منحة أرض	٦٤	١٤,٠٪
المجموع	٤٥٧	١٠٠,٠٪

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد عينة الدراسة نظراً لوجود (٨٤) شخصاً لم يقوموا بأى إجراء من هذه الإجراءات.

شكل (٤-٥)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الخطوات التى اتخذوها لامتلاك المنزل الخاص بهم



٦ - إذا كنت لا تمتلك منزلاً هل تمتلك أرضاً لبناء المنزل عليها؟

يتضح من الجدول والشكل البيانى رقم (٤-٦) أن غالبية أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذى يسكنون به تحديداً (٧١,٤٪) ولا يمتلكون أرضاً لبناء المنزل عليها، فى حين يمتلك الباقى (٢٨,٦٪) أرضاً لبناء المنزل عليها.

جدول رقم (٤-٦)

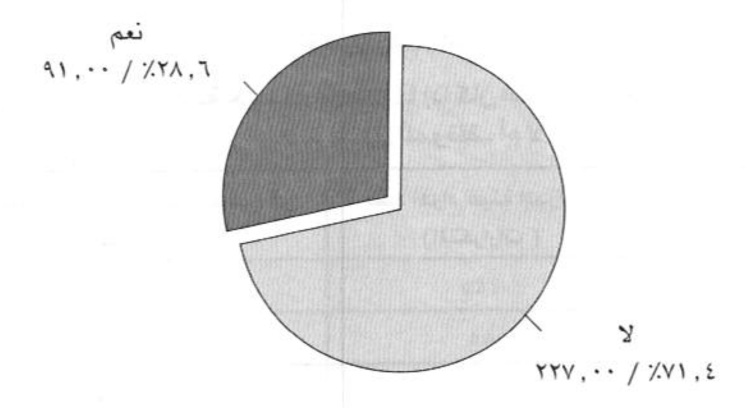
توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذى يسكنون به حسب امتلاكهم أرضاً لبناء المنزل عليها

هل تمتلك أرضاً لبناء المنزل عليها	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
نعم	٩١	٪٢٨,٦
لا	٢٢٧	٪٧١,٤
المجموع	٣١٨	٪١٠٠,٠

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد عينة الدراسة نظراً لأن هذا السؤال خاص بالذين لا يمتلكون المنزل الذى يسكنون به وعددهم (٣١٨) بناءً على جدول (٤-٦).

شكل (٤-٦)

توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذى يسكنون به حسب امتلاكهم أرضاً لبناء منزل عليها



٧ - هل تعتقد أن امتلاك الأرض عقبة رئيسية فى امتلاك المنزل للموظف؟

يتضح من الجدول والشـكل البيانى رقم (٤-٧) أن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسـة (تحديـداً ٨٤,٠٪) يرون أن امتلاك الأرض يعد عقبة رئيسـية فى امتلاك المنـزل للموظـف، فى حين يرى الباقـون (١٦,٠٪) أن امتـلاك الأرض لا يعد عقبة رئيسية فى امتلاك المنزل للموظف. وهذا متوافق مع دراسة العنقرى التى أشارت إلى أن سياسـة الدولة فى السـابق فى منح الأراضى أسـهمت فى خفض قيمة الأراضى بشكل كبير، وبالتالى توفير الإسكان للمواطنين. ومع تضاؤل منح البلدية للأراضى فى الوقـت الحاضر، أو إعطاء المنح فى أراضٍ بعيدة وخـارج النطاق العمرانى، وتنقصها الكثير من الخدمات والمرافق، وارتفاع أسعار الأراضى داخل المدن مما جعلها من أكبر العقبات التى تواجه المواطن لتملك المسـكن، وكذلك دراسـة عباس وآخرون ١٤٢٤هـ التـى كان من ضمن توصياتها العمل على زيادة المعروض من الأراضى بالسـوق بعمل رسوم على بقاء الأراضى دون بيع بغرض تشجيع تجار الأراضى على عرضها بدلاً من ادخارها، وبالتالى توافر الأراضى بأسـعار مقبولة لدى شـريحة كبيرة من المواطنين. ودراسـة باهمام ١٤٢٨ هـ التى أشـارت إلى أن تكلفة الأرض تمثل أكثر من ثلث تكلفة المسكن.

جدول رقم (٤-٧)

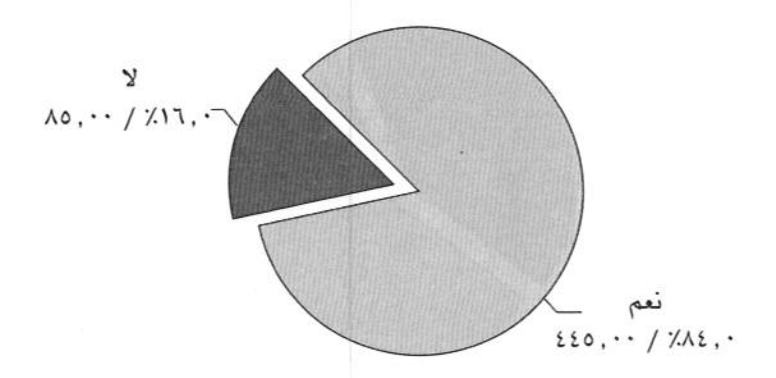
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب آرائهم فيما إذا كان امتلاك الأرض عقبة رئيسية فى امتلاك المنزل للموظف أم لا

هل امتلاك الأرض عقبة رئيسية فى امتلاك المنزل للموظف	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
نعم	٤٤٥	٨٤,٠٪
لا	٨٥	١٦,٠٪
المجموع	٥٣٠	١٠٠,٠٪

❖ يلاحـظ أن المجمـوع هنا ليس (٥٤١) وهـو إجمالى أفراد عينة الدراسـة نظراً لوجود (١١) استبانة لم تجب عن هذا السؤال.

شكل (٤-٧)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب آرائهم فيما إذا كان امتلاك الأرض عقبة رئيسية في امتلاك المنزل للموظف أم لا



٨ - هل تقدمت بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض؟

يتضح من الجدول والشكل البيانى رقم (٤-٨) أن أكثر من نصف أفراد عينة الدراسة تحديداً (٥٨,٧٪) قد تقدموا بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض، فى حين نجد أن الباقين (٤١,٣٪) لم يتقدموا بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض.

جدول رقم (٤-٨)

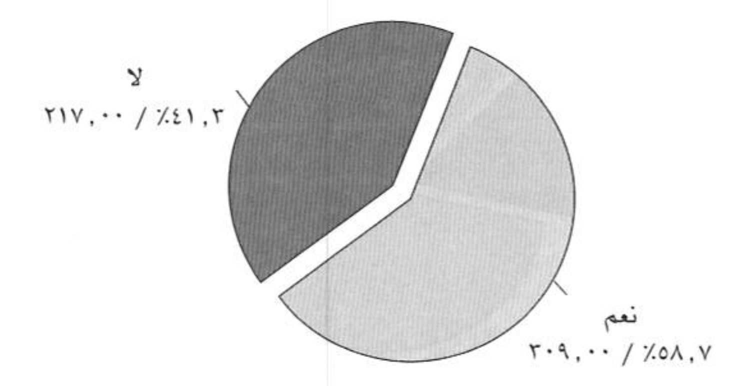
توزيع أفراد عينة الدراسة حسبما إذا كانوا قد تقدموا إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض

هل تقدمت بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
نعم	٣٠٩	٥٨,٧٪
لا	٢١٧	٤١,٣٪
المجموع	٥٢٦	١٠٠,٠٪

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد عينة الدراسة نظراً لوجود (١٥) استبانة لم تجب عن هذا السؤال.

شكل (٤-٨)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب آرائهم فيما إذا كانوا قد تقدموا إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض



٩ - ما هى الأسباب التى منعتكم من التقديم على منحة أرض من البلدية؟

يتضح من الجدول والشكل البيانى رقم (٤-٩) أن أكثر الأسباب التى منعت أفراد عينة الدراسة من أن يتقدموا للحصول على منحة أرض من البلدية هو أن «فترة الانتظار طويلة للحصول على هذه المنحة» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٦٧,٧٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يتقدموا للحصول على هذه المنحة، يليه السبب الخاص بأن «أراضى المنح البلدية بعيدة وخارج النطاق العمرانى» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٥٥,٨٪)، يليه السبب الخاص بأن «الأرض الممنوحة فى الغالب لا قيمة لها ولا يمكن البناء عليها» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٥١,٦٪)، يليه السبب الخاص بأن «إجراءات الحصول على منحة أرض معقدة» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٤٨,٤٪)، يليه السبب الخاص بـ «عدم توافر الخدمات والمرافق الرئيسية فى أراضى المنح» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٣٣,٢٪)، وأخيراً كان هناك نسبة (٦,٥٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يتقدموا للحصول على هذه المنحة يرون أن هناك أسباباً أخرى مثل: (لا يمكن أن يحصل عليها إلا من له نفوذ أو تأثير، والمواطن العادى لا نصيب له فى ذلك، لا تستحق التقدم لها، لا يوجد فى محافظاتنا مثل هذه المشاريع إطلاقاً، لا يوجد تقديم فى الوقت الحالى، لا يوجد أمل فى الحصول على منحة صالحة للبناء والسكن، أفراد كثيرون ينتظرون الأرض منذ أكثر من ٨ سنوات).

جدول رقم (٤-٩)

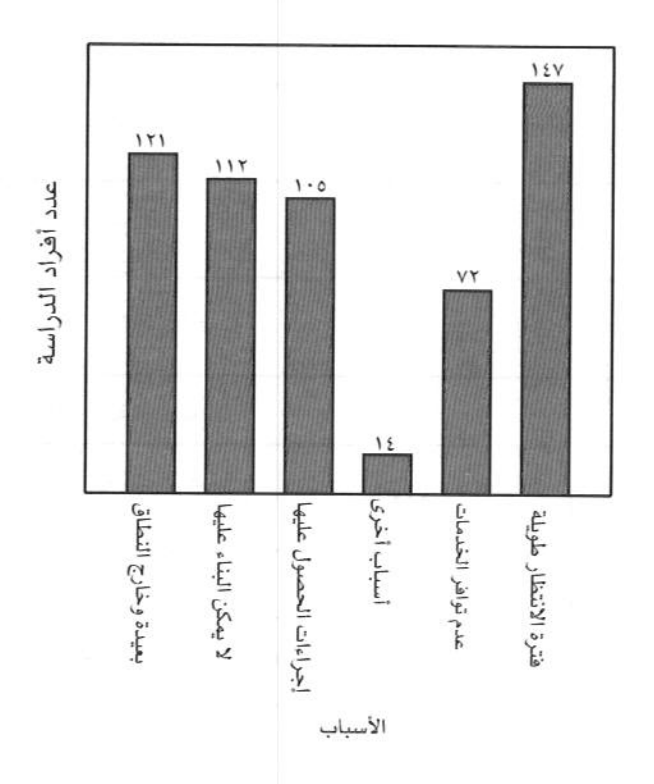
توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لم يتقدموا بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض حسب الأسباب التى منعتهم من ذلك

الأسباب	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
أراضى المنح البلدية بعيدة وخارج النطاق العمرانى	١٢١	٪٥٥,٨
عدم توافر الخدمات والمرافق الرئيسية فى أراضى المنح	٧٢	٪٣٣,٢
فترة الانتظار طويلة للحصول على منحة أرض	١٤٧	٪٦٧,٧
إجراءات الحصول على منحة أرض معقدة	١٠٥	٪٤٨,٤
الأرض الممنوحة فى الغالب لا قيمة لها ولا يمكن البناء عليها	١١٢	٪٥١,٦
أسباب أخرى	١٤	٪٦,٥

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٢١٧) وهو إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يتقدموا بطلب إلــى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض، وأن مجموع النســب المئوية ليس (١٠٠٪)، وذلك لأن طبيعة هذا السؤال تسمح باختيار أكثر من سبب.

شكل (٤-٩)

توزيع أفراد الدراسة الذين لم يتقدموا بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة حسب الأسباب التى منعتهم من ذلك



١٠ - هل استفدتم من مشاريع الإسكان العام؟

يتضح من الجدول والشكل البيانى رقم (٤-١٠) أن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسة تحديداً (٩٤,٣٪) لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام، فى حين نجد أن نسبة ضئيلة منهم (٥,٧٪) هى التى قد استفادت من مشاريع الإسكان العام.

جدول رقم (٤-١٠)

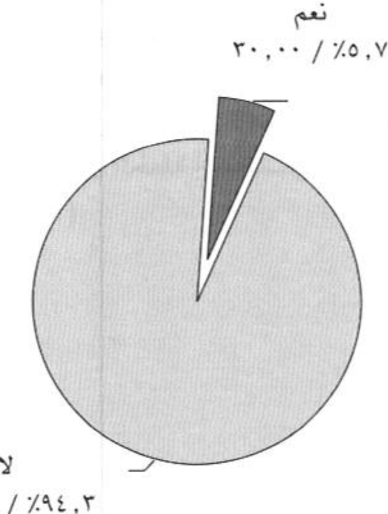
توزيع أفراد عينة الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من مشاريع الإسكان العام أم لا

هل استفدتم من مشاريع الإسكان العام	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
نعم	٣٠	٥,٧٪
لا	٤٩٤	٩٤,٣٪
المجموع	**٥٢٤**	١٠٠,٠٪

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد عينة الدراسة نظراً لوجود (١٧) استبانة لم تجب عن هذا السؤال.

شكل (٤-١٠)

توزيع أفراد الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من مشاريع الإسكان العام أم لا



١١ - ما نوع الإسكان العام الذى استفدتم منه؟

يتضح من الجدول والشكل البيانى رقم (٤-١١) أن النوع الشائع من الإسكان الذى قد استفادوا منه هو «الإسكان العاجل» إذ بلغت نسبة الذين استفادوا من هذا النوع (٣٣,٣٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين استفادوا من الإسكان العام.

يليه «الإسكان العام» إذ بلغت نسبة الذين استفادوا من هذا النوع (٣٠,٠٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين استفادوا من الإسكان العام، يليه « إسكان منسوبى الحكومة الــذى توفره بعض الجهات الحكومية» إذ بلغت نســبة الذين اســتفادوا من هذا النوع (١٦,٧٪) من إجمالى أفراد عينة الدراســة الذين اســتفادوا من الإســكان العام، يليه «إســكان الهيئات شــبه الحكومية (الجامعات، أرامكو،التأمينات....إلخ)»، «الإســكان العســكرى» إذ بلغت نســبة الذين اســتفادوا من هذا النوع (١٠,٠٪) لكل منهما على حدة. وهذا متوافق مع ما أشارت له الخطط الخمسية السابقة التى أوضحت أنه تمت الاستفادة من هذه المشاريع فى فترة زمنية معينة إلى حد الخطة الخمسية الرابعة قبل أن تتوقف مثل هذه المشــاريع على الرغم من الكثير من الملاحظات عليها، من أهمها: محدودية هذه المشــاريع وعدم توافرها، وتركزها فى المدن الرئيسية، بجانب أن نمط هذه المســاكن لا يتناسب مع تطلعات الأسرة الســعودية، والتى تتمثل فى امتلاك فيلا خاصة بها بدلاً من الســكن فى شقق سكنية مثل مشاريع الإسكان العام والتى هى فى معظمها صغيرة الحجم ولا تلبى احتياج الأســرة الســعودية ذات الحجم المتوســط أو الكبير، أو إسكان حكومى أو عسكرى ينتهى مع إنتهاء خدمات الموظف مع هذه الجهة الحكوميــة، إذ إن الموظف لا يمتلك هذا المســكن وإنما يســكن فيه مــا دام على رأس الخدمــة. وقــد تم إفراد جزء خاص للصندوق لأهميته فى تأمين المســكن فى مرحلة زمنيــة معينة خاصة فى فترة ما بين الخطة الخمســية الأولى إلى الخطة الخمســية الرابعة (انظر جدول رقم ٤-١٣).

جدول رقم (٤-١١)

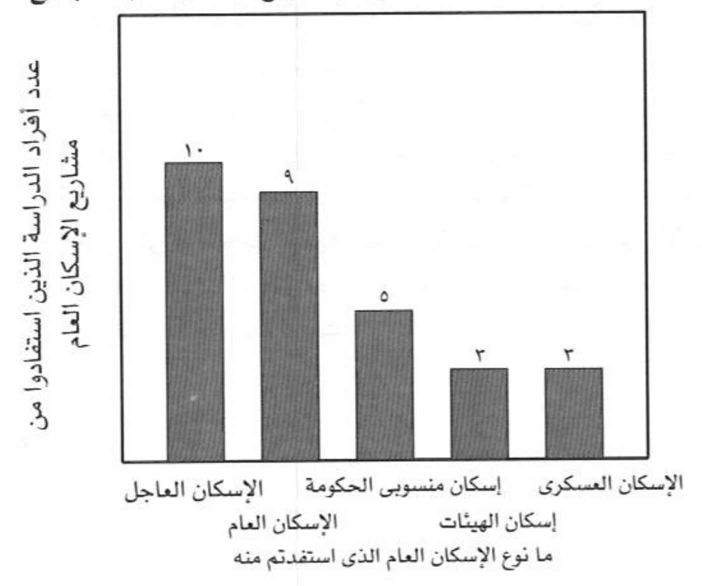
توزيع أفراد عينة الدراسة الذين استفادوا من مشاريع الإسكان العام حسب نوع هذا الإسكان

نوع الإسكان	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
الإسكان العاجل	١٠	٪٣٣,٣
الإسكان العام	٩	٪٣٠,٠
إسكان منسوبى الحكومة الذى توفره بعض الجهات الحكومية	٥	٪١٦,٧
إسكان الهيئات شبه الحكومية (الجامعات، أرامكو،التأمينات....إلخ)	٣	٪١٠,٠
الإسكان العسكرى	٣	٪١٠,٠
المجموع	٣٠	٪١٠٠,٠

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد عينة الدراسة نظراً لأن هذا السؤال خاص بالذين استفادوا من مشاريع الإسكان العام وعددهم (٣٠) بناءً على جدول (٤-١١).

شكل (٤-١١)

توزيع أفراد الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من مشاريع الإسكان العام حسب نوع هذا الإسكان



١٢ - لماذا لم تتم الاستفادة من مشاريع الإسكان العام؟

يتضح من الجدول والشكل البيانى رقم (٤-١٢) أن أكثر الأسباب التى منعت أفراد عينة الدراسة من الاستفادة من مشاريع الإسكان العام هو « محدودية هذه المشاريع وعدم توافرها» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٥٩,١٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام، يليه السبب الخاص بأن «نمط هذه المساكن لا يتناسب مع تطلعات الأسرة السعودية» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٢٦,٧٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام، يليه السبب الخاص بـ « تركز هذه المشاريع فى المدن الكبرى فقط» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٢١,٣٪)، يليه السبب الخاص بأن « حجم هذه المساكن صغير ولا يلبى الاحتياج» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٢٠,٩٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام، وأخيراً كانت هناك نسبة (٧,٥٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام يرون أن هناك أسباباً أخرى مثل: (الشروط المطلوبة لا تنطبق على أى فرد، طول فترة الانتظار، تكلفتها عالية مقارنة فى حجم السكن الذى تقدمه، هى لمن له قرض مقدم على صندوق التنمية العقارى، لا يوجد مثل هذه المشاريع فى المناطق الأخرى غير الرئيسية، غير ملائم لمستوى الفرد السعودى، معروف إنها للفقراء والضعفاء، ...إلخ). وهذه النتائج تؤكد ما أشارت له الخطط الخمسية السابقة خاصة من بداية الخطة الخمسية الخامسة إلى الخطة الثامنة أن هذه المشاريع المتعلقة بالإسكان محدودة جداً، ونفذت فى فترة زمنية محددة ثم توقفت بعد ذلك، وتتركز بشكل كبير فى المدن الرئيسية، ولا تمثل إلا جزءاً صغيراً من هذا القطاع، إذ كانت مثل هذه المشاريع مناسبة فى فترة زمنية معينة، ولكنها فى الوقت الحاضر لا تستطيع أن تلبى الطلب المتنامى على المساكن، بجانب أن نسبة لا بأس بها أشارت إلى أن نمط هذه المساكن وحجمها لا يتوافق مع متطلبات الأسرة السعودية وهذا ما أكدته بعض الدراسات السابقة التى أوضحت أهمية تيسير الإسكان والأخذ فى الاعتبار الجوانب الاجتماعية والاقتصادية فى ذلك مثل: دراسة باهمام ١٤٢٤هـ و دراسة سليم، وسومية أبوالفضل ٢٠٠٤م، وغيرها من الدراسات.

جدول رقم (٤-١٢)

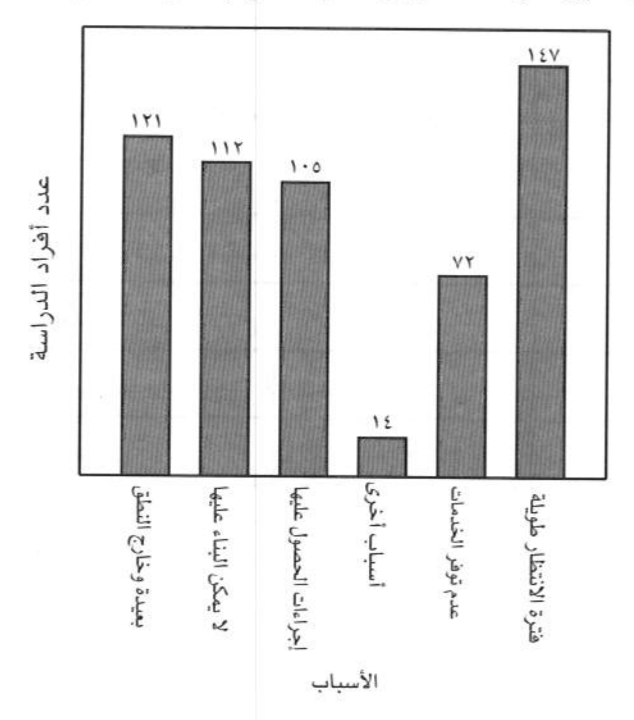
توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام حسب الأسباب التى منعتهم من ذلك

أسباب عدم الاستفادة من مشاريع الإسكان العام	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
نمط هذه المساكن لا يتناسب مع تطلعات الأسرة السعودية	١٣٢	٪٢٦,٧
تركز هذه المشاريع فى المدن الكبرى فقط	١٠٥	٪٢١,٣
حجم هذه المساكن صغير ولا يلبى الاحتياج	١٠٣	٪٢٠,٩
محدودية هذه المشاريع وعدم توافرها	٢٩٢	٪٥٩,١
أسباب أخرى	٣٧	٪٧,٥

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٤٩٤) وهو إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام، وأن مجموع النسب المئوية ليس (١٠٠٪)، وذلك لأن طبيعة هذا السؤال تسمح باختيار أكثر من سبب.

شكل (٤-١٢)

توزيع أفراد الدراسة الذين لم يتقدموا بطلب إلى البلدية المحلية الحصول على منحة أرض حسب الأسباب التى منعتهم من ذلك



١٣ - هل استفدت من قروض صندوق التنمية العقارى؟

يتضح من الجدول والشكل البيانى رقم (٤-١٣) أن غالبية أفراد عينة الدراسة تحديداً (٨٠,١٪) لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقارى، فى حين نجد أن نسبة (١٩,٩٪) هى التى قد استفادت من قروض صندوق التنمية العقارى. وهذا ما أكدته الخطط الخمسية السابقة خاصة السادسة والسابعة والثامنة وكذلك بعض الدراسات السابقة مثل: دراسة العساف، والخراشى، وغيرها والتى أشارت بوضوح إلى المشكلات التى يعانيها صندوق التنمية العقارى من محدودية الإمكانات المالية، وقلة القروض المقدمة للمواطنين، ومشكلة فى التحصيل لهذه الديون، وفترات الانتظار الطويلة للحصول على قرض الصندوق كلها أسهمت فى تقليص عدد المستفيدين من قروض الصندوق.

جدول رقم (٤-١٣)

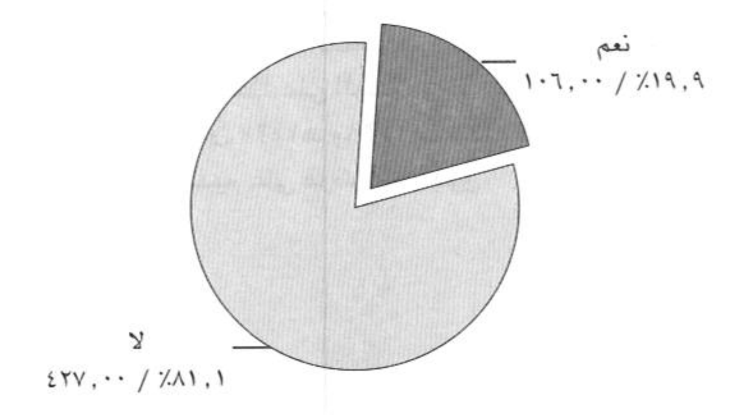
توزيع أفراد عينة الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من قروض صندوق التنمية العقارى أم لا

هل استفدتم من قروض صندوق التنمية العقارى	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
نعم	١٠٦	٪١٩,٩
لا	٤٢٧	٪٨٠,١
المجموع	٥٣٣	٪١٠٠,٠

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد عينة الدراسة نظراً لوجود (٨) استبانة لم تجب عن هذا السؤال.

شكل (٤-١٣)

توزيع أفراد الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من قروض صندوق التنمية العقارى أم لا



١٤ - لماذا لم تتم الاستفادة من قروض صندوق التنمية العقارى؟

يتضح من الجدول والشكل البيانى رقم (٤-١٤) أن أكثر الأسباب التى منعت أفراد عينة الدراسة من الاستفادة من قروض صندوق التنمية العقارى هى « طول مدة الانتظار لقروض الصندوق» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٤٣,٨٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقارى، يليه السبب الخاص بـ «عدم ملكية أرض للتقديم على القرض» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٤٢,٩٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقارى، يليه السبب الخاص بأن «مبلغ القرض الممنوح صغير وغير كافٍ» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٥,٤٪)، يليه السبب الخاص بأن «متطلبات الحصول على قرض الصندوق صعبة ومعقدة» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٣,٧٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقارى، وأخيراً جاء السبب الخاص بـ «أمتلك منزلاً خاصاً ولا أحتاج لخدمات الصندوق» ، «وأسباب أخرى» بنسبة (٢,١٪) لكل منهما على حدة من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقارى. وهذه النتائج متوافقة مع الكثير من الدراسات السابقة كدراسة مجلس الشورى ١٤٢٤ هـ، والعساف ٢٠٠٧م...، وغيرها التى أشارت إلى أنه فى الفترة الأخيرة أصبحت مدة الانتظار لقروض الصندوق طويلة جداً نظراً للمصاعب التى يعانيها الصندوق فى تحصيل قروضه، ومحدودية الدعم الموجه له فى الآونة الأخيرة هذا على الرغم من الدعم الخاص من الدولة الذى حصل عليه الصندوق فى العامين ١٤٢٧هـ و١٤٢٨هـ. هذا فضلاً عن أن ملكية الأرض تعتبر من العوائق الرئيسية للتقديم على قرض الصندوق.

جدول رقم (٤-١٤)

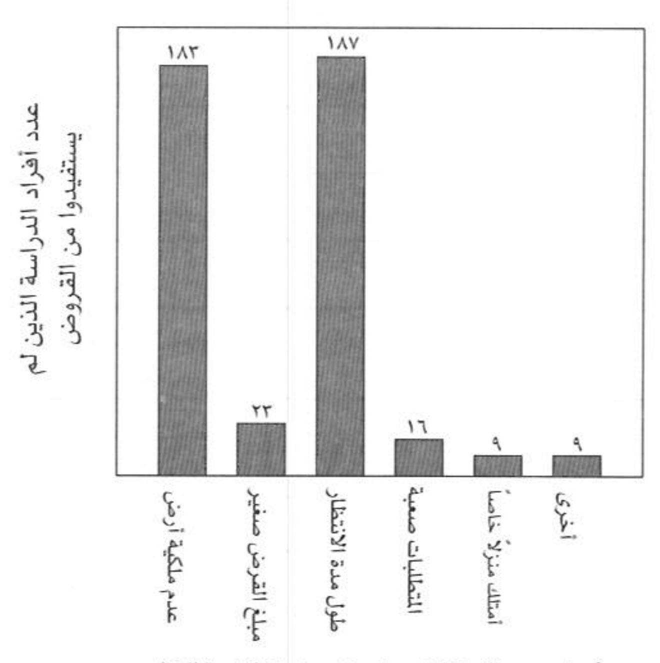
توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقارى حسب الأسباب التى منعتهم من ذلك

أسباب عدم الاستفادة من قروض صندوق التنمية	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية ٪
عدم ملكية أرض للتقديم على القرض	١٨٣	٤٢,٩٪
مبلغ القرض الممنوح صغير وغير كافٍ	٢٣	٥,٤٪
طول مدة الانتظار لقروض الصندوق	١٨٧	٤٣,٨٪
متطلبات الحصول على قرض الصندوق صعبة ومعقدة	١٦	٣,٧٪
أمتلك منزلاً خاصاً ولا أحتاج لخدمات الصندوق	٩	٢,١٪
أخرى	٩	٢,١٪
المجموع	**٤٢٧**	١٠٠,٠٪

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالى أفراد عينة الدراسة، وذلك لأن هذا السؤال خاص فقط بأفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقارى وعددهم (٤٢٧).

شكل رقم (٤-١٤)

توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقارى حسب الأسباب التى منعتهم من ذلك



أسباب عدم الاستفادة من قروض صندوق التنمية العقارى

(٤-٢) - مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان:

يسعى هذا الجزء إلى التعرف على مستوى رضا أفراد عينة الدراسة (الموظفين الحكوميين بمدينة الرياض) عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان، وقد قام الباحث فى سبيل تحقيق ذلك باستخدام التكرارات والنسب المئوية والمتوسط الحسابى والانحراف المعيارى، وذلك للتعرف على آراء أفراد عينة الدراسة تجاه الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان. كما قام الباحث باستخدام اختبار (ت) فى حالة مجموعة واحدة للتعرف على ما يلى (وبناءً على المنهجية الموضوعة فى الفصل السابق):

- هل مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات بشكل عام (أو كل خدمة على حدة) هو مستوى منخفض جداً؟ (بمعنى أن متوسط درجة الرضا فى المجتمع (µ) يقل بشكل معنوى عن القيمة (١,٨) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا). ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت للفرق بين المتوسطات والقيمة ١,٨) سالبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

- أما مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات بشكل عام (أو كل خدمة على حدة) فهو مستوى منخفض (بمعنى أن متوسط درجة الرضا فى المجتمع (µ) يقل بشكل معنوى عن القيمة (٢,٦) ويزيد على القيمة ١,٨) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت للفرق بين المتوسطات والقيمة ٢,٦) سالبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

- أما مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات بشكل عام (أو كل خدمة على حدة) فهو مستوى متوسط (بمعنى أن متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (µ) يساوى أو يزيد بشكل معنوى على القيمة (٢,٦) ويقل عن القيمة (٣,٤) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٢,٦) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥). أو القيمة المطلقة للإحصاء (ت) تقل عن القيمة الحرجة (١,٩٦).

- أما مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات بشكل عام (أو كل خدمة على حدة) فهو مستوى مرتفع (بمعنى أن متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (µ) يزيد بشكل معنوى على القيمة (٣,٤) ويقل عن (٤,٢) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت للفرق بين المتوسطات والقيمة ٣,٤) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

- أما مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات بشكل عام (أو كل خدمة على حدة) فهو مستوى مرتفع جداً (بمعنى أن متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (µ) يزيد بشكل معنوى على القيمة (٤,٢) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت للفرق بين المتوسطات والقيمة ٤,٢) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

جدول رقم (٤-١٥)

مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان

العبارة		غير راض بشدة (١)	غير راض (٢)	محايد (٣)	راض (٤)	راض بشدة (٥)	المتوسط الحسابى	الانحراف المعيارى	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٢,٦)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	ترتيب الخدمات وفقاً لمستوى الرضا
طريقة تعامل العاملين فى الصندوق مع المواطنين	ك	٣٤	٦٠	١٦٥	١٦١	٤٨	٣,٢٧٦	١,٠٥	١٣,٩٤	×٠,٠٠٠	مستوى رضا متوسط (١)
	٪	٧,٣	١٢,٨	٣٥,٣	٣٤,٤	١٠,٣					
متطلبات واشتراطات الصندوق للحصول على القرض	ك	٩٩	١٢٦	٨٢	١٢٩	٣٦	٢,٧٤٠	١,٢٧	٢,٢٩٤	×٠,٠٠٩	مستوى رضا متوسط (٢)
	٪	٢٠,٩	٢٦,٦	١٧,٥	٢٧,٣	٧,٦					
حجم القرض الممنوح من الصندوق	ك	١٢٢	١٤٠	٧٠	١٣٦	٢١	٢,٥٧٩	١,٢٥	-٠,٣٧٧	٠,٧٠٧	مستوى رضا متوسط (٣)
	٪	٢٤,٩	٢٨,٦	١٤,٣	٢٧,٨	٤,٣					
المدة الزمنية للحصول على القرض الممنوح من الصندوق	ك	٣٧٠	٦٦	٢٥	٢١	١١	١,٤٥٢	٠,٩٤	-٨,٢٦	×٠,٠٠٠	مستوى رضا منخفض جداً (٤)
	٪	٧٥,١	١٣,٤	٥,١	٤,٣	٢,٢					
المتوسط الحسابى المرجح العام							٢,٤٧٨	٠,٨٥	-٣,٢٣٦	×٠,٠٠١	مستوى رضا منخفض

× يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠,٠٥).

يتضح من الجدول رقم (٤-١٥) أن المتوسط الحسابى المرجح العام لدرجة رضا الموظفين الحكوميين (فى العينة) عن الخدمات المقدمة لهم من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان بلغ (٢,٤٧٨) درجة، بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨٥) درجة، مما يدل على عدم وجود تباين كبير فى درجة رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة لهم بوجه عام. وبعد إجراء اختبار (ت) لمجموعة واحدة تبين أن المتوسط الحسابى المرجح للرضا بوجه عام فى المجتمع (μ) يقل بشكل معنوى على القيمة (٢,٦)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسط المرجح للمحور والقيمة (٢,٦) = (-٣,٢٣٦) وهى سالبة وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٠١) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: إن مستوى الرضا العام لدى الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة لهم من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان هو مستوى منخفض.

كما يلاحظ أيضاً من الجدول السابق، أنه من الممكن ترتيب الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان ترتيباً تنازلياً (من الأكثر رضاءً إلى الأقل رضاءً) حسب متوسط درجة رضا الموظفين الحكوميين عنها، كما يلى:

١ - جاء العنصر الخاص بـ «طريقة تعامل العاملين فى الصندوق مع المواطنين» فى الترتيب الأول من حيث مستوى الرضا عنه، وذلك من وجهة نظر الموظفين الحكوميين، إذ بلغ متوسط درجة الرضا عن هذا العنصر (٣,٢٧٦ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (١,٠٥ درجة)، وكانت نسبة المراجعين الذين أعطوا درجة رضا عالية (درجة الرضا كانت راض جداً أو راض فقط) عن خدمات هذا العنصر هى (٣٤,٤٪+ ١٠,٣٪=٤٤,٧٪) من مجموع عينة الموظفين الحكوميين. كما تبين أن المتوسط الحسابى المرجح لهذا المحور (العنصر الرئيسى) فى المجتمع (μ) يزيد بشكل معنوى على القيمة (٢,٦)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسط الحسابى لهذه العبارة والقيمة (٢,٦) = (١٣,٩٤) وهى موجبة وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، مما يدل على أن مستوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقارى هو مستوى متوسط.

٢ - جاء العنصر الخاص بـ «متطلبات واشتراطات الصندوق للحصول على القرض» فى الترتيب الثانى من حيث مستوى الرضا عنه، وذلك من وجهة نظر الموظفين

الحكوميـــين، إذ بلغ متوســـط درجة الرضا عـــن هذا العنصـــر (٢,٧٤٠ درجة) بانحراف معيارى بلغ (١,٢٧ درجة)، وكانت نســـبة المراجعين الذين أعطوا درجة رضـــا عاليـــة (درجة الرضا كانـــت راض جداً، أو راض فقـــط) عن خدمات هذا العنصـــر هى (٢٧,٣٪+ ٧,٦٪=٣٤,٩٪) من مجمـــوع عينة الموظفين الحكوميين. كما تبين أن المتوسط الحسابى المرجح لهذا المحور (العنصر الرئيسى) فى المجتمع (µ) يزيد بشـــكل معنوى على القيمة (٢,٦)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوســـط الحســـابى لهذه العبارة والقيمـــة (٢,٦) = (٢,٣٩٤) وهى موجبة وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٠٩) وهى أقل من (٠,٠٥)، مما يدل على أن مســـتوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقارى هو مستوى متوسط.

٣ - جاء العنصر الخـــاص بـ «حجم القرض الممنوح من الصندوق» فى الترتيب الثالث من حيث مســـتوى الرضا عنه، وذلك مـــن وجهة نظر الموظفين الحكوميين، إذ بلغ متوســـط درجة الرضا عن هـــذا العنصر (٢,٥٧٩ درجة) بانحـــراف معيارى بلغ (١,٢٥ درجـــة)، وكانت نســـبة المراجعين الذين أعطوا درجـــة رضا عالية (درجة الرضا كانت راض جـــداً أو راض فقط) عن خدمات هذا العنصر هى (٢٧,٨٪+ ٤,٣٪=٣٢,١٪) مـــن مجمـــوع عينة الموظفين الحكوميين. كما تبين أن المتوســـط الحســـابى المرجح لهذا المحور (العنصر الرئيسى) فى المجتمع (µ) يساوى بشكل معنـــوى القيمـــة (٢,٦)، إذ كانت القيمة المطلقة للإحصـــاء (ت) تقل عن القيمة الحرجـــة (١,٩٦)، مما يدل على أن مســـتوى رضا المراجعـــين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقارى هو مستوى متوسط أيضاً.

٤ - جاء العنصر الخاص بـ «المدة الزمنية للحصول على القرض الممنوح من الصندوق» فى الترتيب الأخير من حيث مســـتوى الرضا عنه، وذلك من وجهة نظر الموظفين الحكوميين، إذ بلغ متوسط درجة الرضا عن هذا العنصر (١,٤٥٢ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٩٤ درجة)، وكانت نسبة المراجعين الذين أعطوا درجة رضا عاليـــة (درجة الرضا كانت راض جداً، أو راض فقـــط) عن خدمات هذا العنصر هى (٤,٣٪+ ٢,٢٪=٦,٥٪ فقطً) من مجموع عينة الموظفين الحكوميين. كما تبين أن المتوسط الحسابى المرجح لهذا المحور (العنصر الرئيسى) فى المجتمع (µ) يقل بشـــكل معنوى عن القيمة (١,٨)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسط الحسابى لهذه العبارة والقيمة (١,٨) = (- ٨,٢٦) وهى سالبة وكانت قيمة مستوى

الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٠٠) وهى أقل من (٠,٠٥)، مما يدل على أن مستوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقارى هو مستوى منخفض جداً. وهذا المستوى من عدم الرضا طبيعى جداً فى ظل الصعوبات التى يمر بها الصندوق، وعدم قدرته على الإيفاء بالتزاماته تجاه المواطنين المتقدمين للصندوق للحصول على قرض لتمويل بناء المسكن.

(٤-٣) - آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم تحقيق السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان والحد من تحقيق أهدافها:

يتناول هذا الجزء آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وقد قام الباحث هنا باستخدام التكرارات والنسب المئوية والمتوسط الحسابى والانحراف المعيارى، وذلك للتعرف على آراء أفراد عينة الدراسة نحو هذه الأسباب. كما قام الباحث باستخدام اختبار (ت) فى حالة مجموعة واحدة لتحديد ما يلى:

- الأسباب التى تحد بدرجة صغيرة جداً (من وجهة نظر أفراد المجتمع) من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (ويتم تحديد هذه الأسباب إذا كان متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (μ) يقل بشكل معنوى عن القيمة (١,٨) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (١,٨) سالبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).
- الأسباب التى تحد بدرجة صغيرة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (ويتم تحديد هذه الأسباب إذا كان متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (μ) يقل بشكل معنوى عن القيمة (٢,٦) ويزيد عن أو يساوى (١,٨) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٢,٦) سالبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).
- الأسباب التى تحد بدرجة متوسطة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (ويتم تحديد هذه الأسباب إذا كان متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (μ) يساوى أو يزيد بشكل

معنــوى عن القيمة (٢,٦) ولا يزيد عن (٣,٤) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٢,٦) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

- الأسباب التى تحد بدرجة كبيرة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإســكان (ويتم تحديد هذه الأسباب إذا كان متوســط درجة الموافقة فى المجتمع (μ) يزيد بشــكل معنوى عن القيمة (٣,٤) ولا يزيــد عن (٤,٢) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوســطات والقيمة (٣,٤) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

- الأســباب التــى تحد بدرجة كبيرة جــداً (من وجهة نظر أفــراد المجتمع) من نجاح السياســات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (ويتم تحديد هذه الأســباب إذا كان متوســط درجة الموافقة فى المجتمع (μ) يزيد بشــكل معنوى عن القيمــة (٤,٢) من (٥) درجات وهى الدرجة العليــا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانــت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوســطات والقيمــة (٤,٢) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

والجدول التالى يبين نتائج هذا التحليل

جدول رقم (٤-١٦)

آراء واتجاهات أفراد عينة الدراسة تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان

العبارة		غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابى	الانحراف المعيارى	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤,٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقا لدرجة الموافقة
الارتفاع المستمر فى أسعار الأراضى المخدومة عائق أمام الموظفين الحكوميين من امتلاك المسكن الخاص بهم	ك	١٣	٩	١٣	١٠٨	٣٨٩	٤,٦٠٠	٠,٨٣	١١,١٤	×٠,٠٠٠	١
	٪	٢,٤	١,٧	٢,٤	٢٠,٣	٧٣,١					
لم تتم الاستفادة من تجارب بعض الجهات المحلية التى نجحت فى توفير إسكان لموظفيها مثل (أرامكو السعودية)	ك	١٢	٩	٢٧	١٢٩	٣٥٥	٤,٥١٥	٠,٨٥	٨,٥٣٥	×٠,٠٠٠	٢
	٪	٢,٣	١,٧	٥,١	٢٤,٢	٦٦,٧					
فترة الانتظار الطويلة فى الحصول على قرض الصندوق أعاقت عملية توفير الإسكان للمواطنين	ك	١٧	١٣	٢٢	١٢٥	٣٥٧	٤,٤٨٣	٠,٩٣	٧,٠٤٨	×٠,٠٠٠	٣
	٪	٣,٢	٢,٤	٤,١	٢٣,٤	٦٦,٩					

العبارة		غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابى	الانحراف المعيارى	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤،٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
لم توفر الجهات الحكومية الدعم الكافى لموظفيها لتوفير مساكن دائمة لهم	ك	١٤	٨	٢٨	١٤٠	٣٤٢	٤,٤٨١	٠,٨٧	٧,٤٢٨	×٠,٠٠٠	٤
	٪	٢,٦	١,٥	٥,٣	٢٦,٣	٦٤,٣					
محدودية الدخل وارتفاع أسعار المساكن وغلاء مواد البناء أسهم فى عدم قدرة الموظف الحكومى فى المملكة على امتلاك منزل للسكن فيه	ك	١٨	١٥	٣٢	١١٧	٣٥١	٤,٤٤١	٠,٩٧١	٥,٧٢٩	×٠,٠٠٠	٥
	٪	٣,٤	٢,٨	٦,٠	٢٢,٠	٦٥,٩					
لم تقم الجهات الحكومية بتيسير امتلاك الموظفين للسكن	ك	١٧	٢٢	٣٧	١٣٠	٣١٣	٤,٣٤٩	١,٠١	٣,٣٥٧	×٠,٠٠١	٦
	٪	٣,٣	٤,٢	٧,١	٢٥,٠	٦٠,٣					
السياسات الحكومية للإسكان لم تعط أولوية للموظفين الحكوميين	ك	١١	١٢	٥٢	١٧٦	٢٨٠	٤,٣٢٢	٠,٨٩	٣,١٤٤	×٠,٠٠١	٧
	٪	٢,١	٢,٣	٩,٨	٣٣,١	٥٢,٧					

العبارة		غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابى	الانحراف المعيارى	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤.٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
لم توفر الجهات الحكومية برامج لإسكان الموظفين	ك	١٩	٢٧	٤٠	١٢٩	٣١٧	٤,٣١٢	١,٠٥	٢,٤٦٤	×٠,٠٠٧	٨
	٪	٣,٦	٥,١	٧,٥	٢٤,٢	٥٩,٦					
مشاريع الإسكان العام التى نفذت محدودة ولم تؤثر فى معالجة نقص الوحدات السكنية	ك	١٤	١٨	٤٤	١٦٨	٢٨٦	٤,٣٠٩	٠,٩٥	٢,٦٥٢	×٠,٠٠٤	٩
	٪	٢,٦	٣,٤	٨,٣	٣١,٧	٥٤,٠					
لا يوجد سياسة حكومية واضحة لزيادة تعاون البنوك الخاصة فى تيسير القروض الخاصة بالإسكان	ك	١٢	١٦	٦٤	١٧١	٢٧٠	٤,٢٥٩	٠,٩٤	٢١,٠٩	×٠,٠٠٠	١٠
	٪	٢,٣	٣,٠	١٢,٠	٣٢,١	٥٠,٧					
برامج صندوق التنمية العقارى غير كافية لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين	ك	٢٠	٢٤	٥٢	١٦٨	٢٦٨	٤,٢٠١	١,٠٤	١٧,٧٧	×٠,٠٠٠	١١
	٪	٣,٨	٤,٥	٩,٩	٣١,٥	٥٠,٣					

العبارة		غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابى	الانحراف المعيارى	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤،٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
الجهات الحكومية لم تستفد من تجارب برامج تمليك الإسكان الوظيفى فى العالم	ك	١٣	٢٠	٧٧	١٥٨	٢٦٢	٤،٢٠٠	٠،٩٩	١٨،٦٧	×٠،٠٠٠	١٢
	٪	٢،٥	٣،٨	١٤،٥	٢٩،٨	٤٩،٤					
سياسة منح الأراضى للمواطنين لم تُسهم فى توفير الإسكان للمواطنين	ك	٨	٤٣	٤٤	١٨٨	٢٤٣	٤،١٦٩	٠،٩٩	١٧،٨٠	×٠،٠٠٠	١٣
	٪	١،٥	٨،٢	٨،٤	٣٥،٧	٤٦،٢					
لا يوجد خطط حكومية مستقبلية لمعالجة النقص فى الوحدات السكنية فى المدن السعودية الرئيسية	ك	١٦	٢٤	٩٦	١٦١	٢٣٦	٤،٠٨٣	١،٠٣	١٥،٢٥	×٠،٠٠٠	١٤
	٪	٣،٠	٤،٥	١٨،٠	٣٠،٢	٤٤،٣					
انخفاض القروض الممنوحة من صندوق التنمية العقارى لتوفير الإسكان للمواطنين	ك	٢٢	٣٨	٦٨	١٥٩	٢٤٤	٤،٠٦٤	١،١٢	١٣،٧١	×٠،٠٠٠	١٥
	٪	٤،١	٧،٢	١٢،٨	٢٩،٩	٤٦،٠					

العبارة		غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابى	الانحراف المعيارى	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤,٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
سياسات تقسيم الأراضى وطبيعة التخطيط العمرانى فى المدن عائق أمام الموظف فى تملك الإسكان الخاص به	ك	١٤	٤٤	٨٤	١٧٨	٢١١	٣,٩٩٤	١,٠٦	١٢,٩١	×٠,٠٠٠	١٦
	٪	٢,٦	٨,٣	١٥,٨	٣٣,٥	٣٩,٧					
مشكلة استرداد القروض الممنوحة من الصندوق للمواطنين أعاقت الصندوق من الاستمرار فى أداء عمله	ك	٣٤	٣٣	٧٣	١٥٩	٢٣٤	٣,٩٨٧	١,١٨	١١,٤٥	×٠,٠٠٠	١٧
	٪	٦,٤	٦,٢	١٣,٧	٢٩,٨	٤٣,٩					
السياسات الحكومية الخاصة بالإسكان عامة لكل المواطنين ولم يخصص أياً منها للموظفين الحكوميين	ك	٢٩	٣٥	١٠١	١٦٨	١٩١	٣,٨٧٢	١,١٤	٩,٤٤٨	×٠,٠٠٠	١٨
	٪	٥,٥	٦,٧	١٩,٣	٣٢,١	٣٦,٥					

العبارة		غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابى	الانحراف المعيارى	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤,٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
عوائق كثيرة حالت دون تنفيذ السياسات والخطط والبرامج الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان	ك	٤٩	٨٤	١٥٠	١٣٠	١٠٨	٣,٣١٥	١,٢٣	١٣,٢٣	٠,٠٠٠	١٩
	%	٩,٤	١٦,١	٢٨,٨	٢٥,٠	٢٠,٧					
هناك معوقات تحد من تنفيذ الخطط الحكومية لمعالجة نقص الوحدات السكنية فى المدن السعودية	ك	٥٧	٩٧	١٣٩	١٢٨	١٠٩	٣,٢٥٥	١,٢٧	١١,٨٦	٠,٠٠٠	٢٠
	%	١٠,٨	١٨,٣	٢٦,٢	٢٤,٢	٢٠,٦					
المتوسط المرجح للمحور بشكل عام							٤,١٦١	٠,٦٣٤	٢٧,٧٨	*٠,٠٠٠	

❖ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠.٠٥).

يتضح من الجدول رقم (٤- ١٦) أن المتوسط الحسابى المرجح العام لدرجة الموافقة على الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفيـر الإسـكان والموضحة فى الجدول (مـن وجهة نظر أفراد عينة الدراسـة) بلغ (٤,١٦١) درجة بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٦٣٤) درجة، مما يدل على عدم وجود تباين كبير فى آراء أفراد عينة الدراسـة نحو هذه الأسـباب بوجه عام . وبعد إجراء اختبار (ت) لمجموعة واحدة تبين أن المتوسـط الحسـابى المرجح لدرجة الموافقة على هذه الأسباب بوجه عام فى المجتمع (μ) يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسط المرجح للمحور والقيمة (٣,٤)= (٢٧,٧٨) وهى موجبة وكانت قيمة مسـتوى الدلالة المحسـوب (Sig.1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نسـتطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن الأسباب الموضحة فى الجدول بشكل عام أدت بدرجة كبيرة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

كما تبين أيضاً من الجدول السـابق (جدول رقم ٤- ١٦) أن هذه الأسـباب راوحت درجة حدتها أو إعاقتها لنجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان ما بين الدرجة الكبيرة جداً والدرجة المتوسطة، وذلك على النحو التالى:

أولاً - الأسـباب التى حدت بدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسـات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسـكان (متوسـط درجة الموافقة يزيد بشـكل معنوى عن القيمة ٤,٢):

١ - جاء السـبب الخاص بـ « الارتفاع المسـتمر فى أسـعار الأراضى المخدومة عائق أمام الموظفين الحكوميين من امتلاك المسـكن الخاص بهم» فى الترتيب الأول من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة علـى هذا السـبب (٤,٦٠٠ درجة) بانحراف معيارى صغيـر بلغ (٠,٨٣ درجة)، وكانت نسـبة الأفـراد الذين أعطوا درجـة موافقة عالية (درجـة الموافقة كانت موافق بشـدة، أو موافق) لهذا السـبب (٧٣,١٪+ ٢٠,٣٪= ٩٣,٤٪) من مجموع أفراد عينة الدراسـة. كما تبين أن متوسـط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسـط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (١١,١٤) وهى

موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وهذا يتوافق مع الكثير من الدراسات السابقة التى أشارت بشكل واضح إلى أن ملكية الأرض وارتفاع سعرها من أهم العوائق فى عملية تملك المنزل.

٢ - جاء السبب الخاص بـ «لم تتم الاستفادة من تجارب بعض الجهات المحلية التى نجحت فى توفير إسكان لموظفيها مثل: (أرامكو السعودية، شركة سابك السعودية)» فى الترتيب الثانى من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٥١٥ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨٥ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٦٦,٧٪+ ٢٤,٢٪= ٩٠,٩٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٨,٥٣٥) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٣ - جاء السبب الخاص بـ «فترة الانتظار الطويلة فى الحصول على قرض الصندوق» فى الترتيب الثالث من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٤٨٣ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٩٣ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٦٦,٩٪+ ٢٣,٤٪= ٩٠,٣٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) =

(٧,٠٤٨) وهـــى موجبة، وكانت قيمة مســـتوى الدلالة المحســـوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الســـبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان .

٤ -جاء الســـبب الخاص بـ «لم توفر الجهات الحكومية الدعم الكافى لموظفيها لتوفير مســـاكن دائمة لهم» فى الترتيب الرابع من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإســـكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراســـة) إذ بلغ متوســـط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٤٨١ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨٧ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٦٤,٣٪+ ٢٦,٣٪= ٩٠,٦٪) من مجموع أفراد عينة الدراســـة. كما تبين أن متوســـط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع µ) على هذا الســـبب يزيد بشـــكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوســـط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٧,٤٢٨) وهى موجبة، وكانت قيمة مســـتوى الدلالة المحســـوب (Sig. 1-tailed) تســـاوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الســـبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٥ - جاء السبب الخاص بـ «محدودية الدخل وارتفاع أسعار المساكن ومواد البناء أسهم فـــى عدم قدرة الموظف الحكومى فى المملكة على امتلاك منزل للســـكن فيه» فى الترتيـــب الخامس من حيث درجة حدته فى نجاح السياســـات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوســـط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٤٤١ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٩٧ درجة)، وكانت نســـبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشـــدة، أو موافق) لهذا الســـبب (٦٥,٩٪+ ٢٢,٠٪= ٨٧,٩٪) من مجموع أفراد عينة الدراســـة. كما تبين أن متوســـط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع µ) على هذا الســـبب يزيد بشـــكل معنوى عـــن القيمة (٤,٢)، إذ كانـــت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوســـط هذا العنصـــر والقيمة (٤,٢) = (٥,٧٢٩) وهـــى موجبة، وكانت قيمة مســـتوى الدلالة المحســـوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية

الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٦ - جاء السبب الخاص بـ «لم تقم الجهات الحكومية بتيسير امتلاك الموظفين للسكن» فى الترتيب السادس من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٣٤٩ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (١,٠١ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٣, ٦٠٪+ ٠, ٢٥٪= ٣, ٨٥٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع µ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٢, ٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٢, ٤) = (٣,٢٥٧) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٠١) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٧ - جاء السبب الخاص بـ «السياسات الحكومية للإسكان لم تعط أولوية للموظفين الحكوميين» فى الترتيب السابع من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٣٢٢ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨٩ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٧, ٥٢٪+ ١, ٣٣٪= ٨, ٨٥٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع µ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٢, ٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٢, ٤) = (٣,١٤٤) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٠١) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٨ - جاء السـبب الخاص بـ «لم توفر الجهات الحكومية برامج لإسكان الموظفين» في الترتيب الثامن من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٣١٢ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (١,٠٥ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٥٩,٦٪+ ٢٤,٢٪= ٨٣,٨٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٢,٤٦٤) وهي موجبة وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. ١-tailed) تساوي (٠,٠٠٧) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٩ - جاء السـبب الخاص بـ «مشاريع الإسكان العام التي نفذت محدودة ولم تؤثر في معالجة نقص الوحدات السكنية» في الترتيب التاسع من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٣٠٩ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٩٥ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٥٤,٠٪+ ٣١,٧٪= ٨٥,٧٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٢,٤٦٤) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. ١-tailed) تساوي (٠,٠٠٧) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

ثانياً - الأسـباب التى حدت بدرجة كبيرة من نجاح السياسـات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (متوسط درجة الموافقة يزيد بشكل معنوى عن القيمة ٣,٤):

١٠ - جاء السـبب الخاص بـ «لا توجد سياسـة حكومية واضحة لزيادة تعاون البنوك الخاصة فى تيسـير القروض الخاصة بالإسـكان» فى الترتيب العاشر من حيث درجة حدته فى نجاح السياسـات والخطط والبرامـج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السـبب (٤,٢٥٩ درجة) بانحراف معيـارى صغير بلغ (٠,٩٤ درجة)، وكانت نسـبة الأفراد الذين أعطـوا درجة موافقة عالية (درجـة الموافقة كانت موافق بشـدة، أو موافق) لهذا السـبب (٥٠,٧٪+ ٣٢,١٪= ٨٧,٨٪) من مجموع أفراد عينة الدراسـة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسـط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (٢١,٠٩) وهى موجبة، وكانت قيمة مسـتوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان .

١١ - جاء السبب الخاص بـ «أن برامج صندوق التنمية العقارى غير كافية لتوفير السكن المناسـب للموظفين الحكوميين» فى الترتيب الحادى عشر من حيث درجة حدته فى نجاح السياسـات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٢٠١ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (١,٠٤ درجة)، وكانت نسـبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشـدة، أو موافق) لهذا السـبب (٥٠,٣٪+ ٣١,٥٪= ٨١,٨٪) من مجموع أفراد عينة الدراسـة. كما تبـين أن متوسـط درجة الموافقة (مـن وجهة نظر أفراد المجتمـع (μ) على هذا السـبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٣,٤)) إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسـط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٧,٧٧) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٢ - جاء السبب الخاص بـ «أن الجهات الحكومية لم تستفد من تجارب برامج تمليك الإسكان الوظيفى فى العالم» فى الترتيب الثانى عشر من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٢٠٠ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٩٩ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٤٩,٤٪+ ٢٩,٨٪= ٧٩,٢٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٨,٦٧) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٣ - جاء السبب الخاص بـ «سياسة منح الأراضى للمواطنين لم تُسهم فى توفير الإسكان للمواطنين» فى الترتيب الثالث عشر من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,١٦٩ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٩٩ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٤٦,٢٪+ ٣٥,٧٪= ٨١,٩٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٧,٨٠) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٤ - جاء السبب الخاص بـ «لا يوجد خطط حكومية مستقبلية لمعالجة النقص فى الوحدات السكنية فى المدن السعودية الرئيسية» فى الترتيب الرابع عشر

من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٠٨٣ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (١,٠٣ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٤٤,٣٪+ ٣٠,٢٪= ٧٤,٥٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٥,٢٥) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٥ - جاء السبب الخاص بـ «انخفاض القروض الممنوحة من صندوق التنمية العقارى لتوفير الإسكان للمواطنين» فى الترتيب الخامس عشر من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٠٦٤ درجة) بانحراف معيارى بلغ (١,١٢ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٤٦,٠٪+ ٢٩,٩٪= ٧٥,٩٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٣,٧١) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٦ - جاء السبب الخاص بـ «سياسات تقسيم الأراضى وطبيعة التخطيط العمرانى فى المدن عائق أمام الموظف فى تملك السكن الخاص به» فى الترتيب السادس عشر من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط

درجة الموافقة على هذا السبب (٣,٩٩٤ درجة) بانحراف معيارى بلغ (١,٠٦ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٣٩,٧٪+ ٣٣,٥٪= ٧٣,٢٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٢,٩١) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٧ - جاء السبب الخاص بـ «مشكلة استرداد القروض الممنوحة من الصندوق للمواطنين أعاقت الصندوق من الاستمرار فى أداء عمله» فى الترتيب السابع عشر من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٣,٩٨٧ درجة) بانحراف معيارى بلغ (١,١٨ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٤٣,٩٪+ ٢٩,٨٪= ٧٣,٧٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١١,٤٥) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٨ - جاء السبب الخاص بـ «السياسات الحكومية الخاصة بالإسكان عامة لكل المواطنين ولم يخصص أياً منها للموظفين الحكوميين» فى الترتيب الثامن عشر من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٣,٨٧٢ درجة) بانحراف معيارى بلغ (١,١٤ درجة)،

وكانت نسـبة الأفراد الذين أعطـوا درجة موافقة عالية (درجـة الموافقة كانت موافق بشـدة، أو موافق) لهذا السـبب (٣٦,٥٪+ ٣٢,١٪= ٦٨,٦٪) من مجموع أفراد عينة الدراسـة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسـط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (٩,٤٤٨) وهى موجبة، وكانت قيمة مسـتوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

ثالثاً - الأسـباب التى حدت بدرجة متوسـطة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسـكان (متوسـط درجة الموافقة يزيد بشـكل معنوى عن القيمة ٢,٦):

١٩ - جاء السبب الخاص بـ «عوائق كثيرة حالت دون تنفيذ السياسات والخطط والبرامج الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان» فى الترتيب التاسع عشر من حيث درجة حدته فى نجاح السياسـات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٣,٣١٥ درجة) بانحراف معيارى بلغ (١,٢٣ درجة)، وكانت نسـبة الأفراد الذين أعطـوا درجة موافقـة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشـدة، أو موافق) لهذا السبب (٢٠,٧٪+ ٢٥,٠٪= ٤٥,٧٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسـط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السـبب يزيد بشـكل معنوى عن القيمة (٢,٦)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٢,٦) = (١٣,٢٣) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. ١-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السـبب يحد وبدرجة متوسطة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٢٠ - جاء السبب الخاص بـ «هناك معوقات تحد من تنفيذ الخطط الحكومية لمعالجة نقص الوحدات السـكنية فى المدن السعودية» فى الترتيب العشرين والأخير من حيث درجـة حدته فى نجاح السياسـات والخطط والبرامـج الحكومية المعنية

بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٣,٢٥٥ درجة) بانحراف معيارى بلغ (١,٢٧ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٢٠,٦٪+ ٢٤,٢٪= ٤٤,٨٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٢,٦)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٢,٦) = (١١,٨٦) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة متوسطة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

(٤-٤) - آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه بعض المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص:

يتناول هذا الجزء آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه بعض المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص، وقد قام الباحث هنا باستخدام التكرارات والنسب المئوية والمتوسط الحسابى والانحراف المعيارى، وذلك للتعرف على آراء أفراد عينة الدراسة نحو هذه المقترحات. كما قام الباحث باستخدام اختبار (ت) فى حالة مجموعة واحدة لتحديد ما يلى:

- المقترحات التى تؤدى بدرجة صغيرة جداً (من وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى زيادة قدرة الحكومة على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص (ويتم تحديد هذه المقترحات إذا كان متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (μ) يقل بشكل معنوى عن القيمة (١,٨) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (١,٨) سالبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).
- المقترحات التى تؤدى بدرجة صغيرة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى زيادة قدرة الحكومة على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل

خاص (ويتم تحديد هذه المقترحات إذا كان متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (μ) يقل بشـــكل معنوى عن القيمة (٢,٦) ويزيد عن أو يســـاوى (١,٨) من (٥) درجات وهـــى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوســـطات والقيمة (٢,٦) سالبة، وقيمة مســـتوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

- المقترحات التى تؤدى بدرجة متوســـطة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى زيادة قدرة الحكومة على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص (ويتم تحديد هذه المقترحات إذا كان متوســـط درجة الموافقة فى المجتمع (μ) يساوى أو يزيـــد بشـــكل معنوى عن القيمة (٢,٦) ولا يزيد عـــن (٣,٤) من (٥) درجات وهى الدرجـــة العليا)، ويتم قبول هـــذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصـــاء (ت) للفرق بين المتوســـطات والقيمة (٢,٦) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).
- المقترحـــات التى تؤدى بدرجة كبيـــرة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى زيادة قدرة الحكومة على توفير الإســـكان للمواطنين بشـــكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص (ويتم تحديد هذه المقترحات إذا كان متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (μ) يزيد بشـــكل معنوى عـــن القيمة (٣,٤) ولا يزيد عـــن (٤,٢) من (٥) درجات وهـى الدرجـــة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضيـــة إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٣,٤) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).
- المقترحـــات التى تؤدى بدرجة كبيرة جداً (مـــن وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى زيادة قدرة الحكومة على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص (ويتم تحديد هذه المقترحات إذا كان متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (μ) يزيد بشـــكل معنوى عن القيمة (٤,٢) من (٥) درجـــات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هـــذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوســـطات والقيمة (٤,٢) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

والجدول التالى يبين نتائج هذا التحليل

جدول رقم (٤-١٧)

آراء واتجاهات أفراد عينة الدراسة تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان

العبارة		غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤،٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
تقليل فترات الانتظار للحصول على قرض التنمية العقارى	ك	١١	٥	٨	١٠٥	٣٩٢	٤،٦٥٥	٠،٧٥	١٣،٧٦	×٠،٠٠٠	١
	٪	٢،١	١،٠	١،٥	٢٠،٢	٧٥،٢					
توفير برامج إسكان خاصة بالموظفين الحكوميين مثل مشاريع المساكن المنتهية بالتمليك خلال مدة زمنية محددة	ك	١٣	٥	١٢	١٤١	٣٥٨	٤،٥٦١	٠،٨٠	١٠،٣٦	×٠،٠٠٠	٢
	٪	٢،٥	٠،٩	٢،٣	٢٦،٧	٦٧،٧					
إعادة هيكلة صندوق التنمية العقارى بشكل يزيد من قدرته على زيادة القروض الممنوحة واستردادها	ك	٩	٦	٣٤	١١٧	٣٦١	٤،٥٤٧	٠،٨١	٩،٨٥٦	×٠،٠٠٠	٣
	٪	١،٧	١،١	٦،٥	٢٢،٢	٦٨،٥					
العمل على زيادة منح الأراضى السكنية المزودة بالخدمات والقابلة للسكن للموظفين الحكوميين	ك	١١	٣	٢٥	١٣٦	٣٥١	٤،٥٤٦	٠،٧٩	٩،٩٩٢	×٠،٠٠٠	٤
	٪	٢،١	٠،٦	٤،٨	٢٥،٩	٦٦،٧					

العبارة		غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤,٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
الاستفادة من التجارب المحلية والعالمية فى توفير الإسكان الوظيفى	ك	١١	٨	٣٠	١٤٣	٣٣٥	٤,٤٨٦	٠,٨٤	٧,٨٠٥	×٠,٠٠٠	٥
	٪	٢,١	١,٥	٥,٧	٢٧,١	٦٣,٦					
المساعدة فى توفير الأراضى السكنية المزودة بالخدمات للموظفين الحكوميين بالتقسيط الميسر	ك	١٤	١١	١٧	١٥٠	٣٣٦	٤,٤٨٣	٠,٨٧	٧,٤٦٤	×٠,٠٠٠	٦
	٪	٢,٧	٢,١	٣,٢	٢٨,٤	٦٣,٦					
تبنى سياسات تخطيطية تسهم فى الحد من الارتفاع المستمر فى أسعار الأراضي	ك	١٠	١١	٣٤	١٣١	٣٣٩	٤,٤٨٢	٠,٨٦	٧,٥٣٥	×٠,٠٠٠	٧
	٪	١,٩	٢,١	٦,٥	٢٥,٠	٦٤,٦					
وضع خطط مستقبلية لمعالجة النقص فى الوحدات السكنية فى المدن السعودية الرئيسية	ك	١٢	٤	١٧	١٨٤	٣١٢	٤,٤٧٥	٠,٨٠	٧,٩٣٩	×٠,٠٠٠	٨
	٪	٢,٣	٠,٨	٣,٢	٣٤,٨	٥٩,٠					
دعم مشاريع الإسكان الخاصة لتوفير مساكن دائمة للموظفين	ك	١٠	١١	١٥	١٨٦	٣٠٤	٤,٤٥١	٠,٨١	٧,٠٧٧	×٠,٠٠٠	٩
	٪	١,٩	٢,١	٢,٩	٣٥,٤	٥٧,٨					
إنشاء هيئة عامة لمعالجة مشكلة توفير الإسكان للمواطنين فى المملكة	ك	١٤	٩	٢٣	١٥٧	٣١٤	٤,٤٤٧	٠,٨٨	٦,٤٠٨	×٠,٠٠٠	١٠
	٪	٢,٧	١,٧	٤,٤	٣٠,٤	٦٠,٧					

العبارة		غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤،٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
وضع سياسات حكومية واضحة تزيد من تعاون البنوك المحلية فى تيسير القروض الخاصة بالإسكان للموظفين	ك	١٧	٩	٢٧	١٦٠	٣١٣	٤,٤١٣	٠,٩١٥	٥,٣٢٨	×٠,٠٠٠	١١
	٪	٣,٢	١,٧	٥,١	٣٠,٤	٥٩,٥					
زيادة التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين	ك	١٥	١٠	٣١	١٦٥	٣٠٥	٤,٣٩٧	٠,٩٠	٥,٠١٣	×٠,٠٠٠	١٢
	٪	٢,٩	١,٩	٥,٩	٣١,٤	٥٨,٠					
إنشاء صندوق خاص بتوفير الإسكان بكل جهة حكومية	ك	١٢	٢١	٤٣	١٤٥	٢٩٩	٤,٣٤٢	٠,٩٥	٣,٣٩٩	×٠,٠٠١	١٣
	٪	٢,٣	٤,٠	٨,٣	٢٧,٩	٥٧,٥					
تحويل برامج الإسكان الخاص بالموظفين التى تقدمه بعض الجهات الحكومية إلى برامج تمويل لإسكان دائم	ك	٨	١٣	٤٩	١٨٨	٢٦١	٤,٣١٢	٠,٨٦	٢,٩٦٩	×٠,٠٠٣	١٤
	٪	١,٥	٢,٥	٩,٤	٣٦,٢	٥٠,٣					
تشجيع إنشاء جمعيات تعاونية للإسكان لتوفير مساكن دائمة للموظفين	ك	١٦	١٩	٣٨	١٦٦	٢٨٦	٤,٣٠٩	٠,٩٧	٢,٥٦٢	×٠,٠١١	١٥
	٪	٣,٠	٣,٦	٧,٢	٣١,٦	٥٤,٥					
إنشاء مؤسسات مستقلة معنية بإسكان الموظفين	ك	١٥	١٤	٤١	١٩٠	٢٦٢	٤,٢٨٤	٠,٩٣	٢,٠٤٩	×٠,٠٤١	١٦
	٪	٢,٩	٢,٧	٧,٩	٣٦,٤	٥٠,٢					

العبارة		غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤,٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
إعادة النظر فى نظام تقسيمات الأراضى والسماح بتعدد الطوابق لمعالجة أزمة الإسكان	ك	١٨	٢٦	٥٨	١٤٤	٢٨٠	٤,٣٢١	١,٠٥	١٧,٩٣	×٠,٠٠٠	١٧
	٪	٣,٤	٤,٩	١١,٠	٢٧,٤	٥٣,٢					
إعطاء أفضلية للموظف الحكومى فى البرامج المستقبلية للإسكان	ك	٢١	١٩	٦٥	١٥٠	٢٧١	٤,٢٠٠	١,٠٥	١٧,٤٥	×٠,٠٠٠	١٨
	٪	٤,٠	٣,٦	١٢,٤	٢٨,٥	٥١,٥					
إعطاء أولوية فى قروض صندوق التنمية العقارى للموظفين الحكوميين	ك	٢٧	٤٩	٨٦	١١٧	٢٤٥	٣,٩٦٢	١,٢١	١٠,٦١	×١٠,٠٠٠	١٩
	٪	٥,٢	٩,٤	١٦,٤	٢٢,٣	٤٦,٨					
المتوسط المرجح للمحور بشكل عام							٤,٣٩٦	٠,٦٣٣	٧,١١٥	×٠,٠٠٠	

❖ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠,٠٥).

يتضح من الجدول رقم (٤- ١٧) أن المتوسط الحسابى المرجح العام لدرجة الموافقة علـى المقترحات الموضحة فى الجدول والتـى تؤدى إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية على توفير الإسـكان للمواطنين بشـكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (من وجهة نظر أفراد عينة الدراسـة) بلـغ (٤,٣٩٦) درجة بانحـراف معيارى صغير بلغ (٠,٦٣٣) درجة، مما يدل على عدم وجود تباين كبير فى آراء أفراد عينة الدراسة نحو هذه الأسـباب بوجه عام. وبعد إجراء اختبار (ت) لمجموعة واحدة تبين أن المتوسـط الحسـابى المرجح لدرجة الموافقة على هذه الأسباب بوجه عام فى المجتمع (μ) يزيد بشـكل معنوى عـن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسـط المرجح للمحور والقيمة (٤,٢)= (٧,١١٥) وهى موجبة، وكانت قيمة مسـتوى الدلالة المحسـوب (Sig.1-tailed) تسـاوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن المقترحات الموضحة فى الجدول بشكل عام تؤدى بدرجة كبيرة جداً (من وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى زيادة قدرة الحكومية على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

كما تبين أيضاً من الجدول السابق (جدول رقم ٤- ١٧) أن هذه المقترحات راوحت درجة قدرتها فى زيادة دور الجهات الحكومية على توفير الإسـكان للمواطنين بشـكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص ما بين الدرجة الكبيرة جداً والدرجة الكبيرة، وذلك على النحو التالى:

أولاً - المقترحـات التـى تـؤدى بدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قـدرة الجهات الحكومية فى توفيـر الإسـكان للمواطنين بشـكل عـام وللموظفـين الحكوميين بشـكل خاص (متوسط درجة الموافقة يزيد بشكل معنوى عن القيمة ٤,٢):

١ - جـاء الاقتـراح الخاص بـ « تقليـل فترات الانتظار للحصول علـى قرض التنمية العقارى» فى الترتيب الأول من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسـكان للمواطنين بشـكل عام وللموظفين الحكوميين بشـكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسـة)، إذ بلغ متوسـط درجة الموافقة على هـذا الاقتراح (٤,٦٥٥ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٧٥ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافـق) لهذا الاقتـراح (٧٥,٢٪+ ٢٠,٣٪= ٩٥,٤٪) مـن مجموع أفراد عينة الدراسـة. كما تبين أن متوسـط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشـكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسـط هذا العنصر والقيمـة (٤,٢) = (١٣,٧٦) وهى موجبة،

وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٢ - جاء الاقتراح الخاص بـ « توفير برامج إسكان خاصة بالموظفين الحكوميين مثل مشاريع المساكن المنتهية بالتمليك خلال مدة زمنية محددة» فى الترتيب الثانى من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٥٦١ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨٠ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٦٧,٧٪+ ٢٦,٧٪= ٩٤,٤٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع µ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (١٠,٣٦) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٣ - جاء الاقتراح الخاص بـ « إعادة هيكلة صندوق التنمية العقارى بشكل يزيد من قدرته على زيادة القروض الممنوحة واستردادها» فى الترتيب الثالث من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٥٤٧ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨١ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٦٨,٥٪+ ٢٢,٢٪= ٩٠,٧٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع µ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٩,٨٥٦) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من

(٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٤ - جاء الاقتراح الخاص بـ « العمل على زيادة منح الأراضى السكنية المزودة بالخدمات والقابلة للسكن للموظفين الحكوميين» فى الترتيب الرابع من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٥٤٦ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٧٩ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٦٦,٧٪+ ٢٥,٩٪= ٩٢,٦٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٩,٩٩٢) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٥ - جاء الاقتراح الخاص بـ « الاستفادة من التجارب المحلية والعالمية فى توفير الإسكان الوظيفى» فى الترتيب الخامس من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٤٨٦ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨٤ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٦٣,٦٪+ ٢٧,١٪= ٩٠,٧٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٧,٨٠٥) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن

هـــذا الاقتراح يــؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قــدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٦ – جاء الاقتراح الخاص بـ « المساعدة فى توفير الأراضى السكنية المزودة بالخدمات للموظفين الحكوميين بالتقسـيط الميسـر» فى الترتيب السـادس من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسـكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشـكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٤٨٣ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨٧ درجة)، وكانت نسـبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشـدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٦٣,٦٪+ ٢٨,٤٪= ٩٢,٠٪) مـن مجموع أفراد عينة الدراسـة. كما تبين أن متوسـط درجة الموافقة (مـن وجهة نظر أفـراد المجتمع µ) على هـذا الاقتراح يزيد بشـكل معنوى عن القيمـة (٤,٢)، إذ كانـت قيمة الإحصـاء (ت) للفرق بين متوسـط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٧,٤٦٤) وهى موجبة، وكانت قيمة مسـتوى الدلالة المحسـوب (Sig. 1-tailed) تسـاوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبنـاءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يـؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٧ – جاء الاقتراح الخاص بـ «تبنى سياسـات تخطيطية تُسـهم فى الحد من الارتفاع المستمر فى أسعار الأراضى» فى الترتيب السابع من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشـكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسـة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقـة على هذا الاقتراح (٤,٤٨٢ درجة) بانحـراف معيارى صغير بلغ (٠,٨٦ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشـدة، أو موافق) لهذا الاقتـراح (٦٤,٦٪+ ٢٥,٠٪= ٨٩,٦٪) من مجموع أفراد عينة الدراسـة. كما تبين أن متوسـط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع (µ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسـط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٧,٥٣٥) وهى موجبة، وكانت قيمة مسـتوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نسـتطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هـذا الاقتراح يـؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قـدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٨ - جــاء الاقتــراح الخاص بـ «وضع خطط مســتقبلية لمعالجة النقــص فى الوحدات السكنية فى المدن السعودية الرئيسية» فى الترتيب الثامن من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإســكان للمواطنين بشــكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٤٧٥ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨٠ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشــدة، أو موافــق) لهذا الاقتــراح (٥٩,٠٪+ ٣٤,٨٪= ٩٣,٨٪) من مجموع أفراد عينة الدراســة. كما تبين أن متوســط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع µ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوســط هذا العنصر والقيمــة (٤,٢) = (٧,٩٣٩) وهى موجبة، وكانت قيمة مســتوى الدلالة المحســوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نســتطيع القــول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٩ - جاء الاقتراح الخاص بـ « دعم مشــاريع الإســكان الخاصة لتوفير مســاكن دائمة للموظفين» فى الترتيب التاســع مــن حيث درجة قدرته على زيــادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإســكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراســة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هــذا الاقتراح (٤,٤٥١ درجة) بانحراف معيــارى صغير بلغ (٠,٨١ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشــدة، أو موافق) لهذا الاقتــراح (٥٧,٨٪+ ٣٥,٤٪= ٩٣,٢٪) من مجموع أفراد عينة الدراســة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع µ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوســط هذا العنصر والقيمــة (٤,٢) = (٧,٠٧٧) وهى موجبة، وكانت قيمة مســتوى الدلالة المحســوب (Sig. 1-tailed) تســاوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نســتطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتــراح يؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيــادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٠ - جاء الاقتراح الخاص بـ «إنشاء هيئة عامة لمعالجة مشكلة توفير الإسكان للمواطنين فى المملكة» فى الترتيب العاشــر من حيث درجــة قدرته على زيادة دور الجهات

الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٤٤٧ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨٨ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٦٠,٧٪+ ٣٠,٤٪= ٩١,١٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٦,٤٠٨) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١١ - جاء الاقتراح الخاص بـ « وضع سياسات حكومية واضحة تزيد من تعاون البنوك المحلية فى تيسير القروض الخاصة بالإسكان للموظفين» فى الترتيب الحادى عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٤١٣ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٩٢ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٩,٥٪+ ٣٠,٤٪= ٨٩,٩٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٥,٣٢٨) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٢ - جاء الاقتراح الخاص بـ « زيادة التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين» فى الترتيب الثانى عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام

وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٣٩٧ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٩٠ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٨,٠٪+ ٣١,٤٪= ٨٩,٤٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٥,٠١٣) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٣ - جاء الاقتراح الخاص بـ « إنشاء صندوق خاص بتوفير الإسكان بكل جهة حكومية» فى الترتيب الثالث عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٣٤٢ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٩٥ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٧,٥٪+ ٢٧,٩٪= ٨٥,٤٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٣,٣٩٩) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٠١) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٤ - جاء الاقتراح الخاص بـ «تحويل برامج الإسكان الخاص بالموظفين التى تقدمها بعض الجهات الحكومية إلى برامج تمويل لإسكان دائم» فى الترتيب الرابع عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر

أفراد عينة الدراســـة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٣١٢ درجـــة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨٦ درجة)، وكانت نســـبة الأفراد الذين أعطـــوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشـــدة، أو موافق) لهذا الاقتـــراح (٥٠,٣٪+ ٣٦,٢٪= ٨٦,٥٪) مـــن مجموع أفراد عينة الدراســـة. كما تبـــين أن متوســـط درجة الموافقـــة (من وجهة نظر أفراد المجتمـــع µ) على هذا الاقتراح يزيد بشـــكل معنوى عـــن القيمة (٤,٢)، إذ كانـــت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٢,٩٦٩) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحســـوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٠٣) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإســـكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٥ - جاء الاقتراح الخاص بـ «تحويل برامج الإســـكان الخاص بالموظفين التى تقدمها بعـــض الجهات الحكومية إلى برامج تمويل لإســـكان دائم» فى الترتيب الخامس عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشـــكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراســـة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٣٠٩ درجـــة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٩٧ درجة)، وكانت نســـبة الأفراد الذين أعطـــوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشـــدة، أو موافق) لهذا الاقتـــراح (٥٤,٥٪+ ٣١,٦٪= ٨٦,١٪) مـــن مجموع أفراد عينة الدراســـة. كما تبـــين أن متوســـط درجة الموافقـــة (من وجهة نظر أفراد المجتمـــع µ) على هذا الاقتراح يزيد بشـــكل معنوى عـــن القيمة (٤,٢)، إذ كانـــت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٢,٥٦٢) وهى موجبة، وكانت قيمة مســـتوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠١١) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإســـكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٦ - جاء الاقتراح الخاص بـ «إنشـــاء مؤسسات مستقلة معنية بإسكان الموظفين» فى الترتيب الســـادس عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإســـكان للمواطنين بشـــكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراســـة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على

هذا الاقتراح (٤,٢٨٤ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٩٣ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٠,٢٪+ ٣٦,٤٪= ٨٦,٦٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٢,٠٤٩) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٤١) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

ثانياً - المقترحات التى تؤدى بدرجة كبيرة إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (متوسط درجة الموافقة يزيد بشكل معنوى عن القيمة ٣,٤):

١٧ - جاء الاقتراح الخاص بـ « إعادة النظر فى نظام تقسيمات الأراضى والسماح بتعدد الطوابق لمعالجة أزمة الإسكان» فى الترتيب السابع عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٢٢١ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (١,٠٥ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٣,٢٪+ ٢٧,٤٪= ٨٠,٦٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة، لأن هذا الاقتراح يمثل أحد الحلول لتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٧,٩٣) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٨ - جاء الاقتراح الخاص بـ «إعطاء أفضلية للموظف الحكومى فى البرامج المستقبلية للإسكان» فى الترتيب الثامن عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٢٠٠ درجـــة) بانحراف معيارى صغير بلغ (١,٠٥ درجة)، وكانت نســبة الأفراد الذين أعطــوا درجة موافقة عالية (درجــة الموافقة كانت موافق بشـــدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥١,٥٪+ ٢٨,٥٪= ٨٠,٠٪) من مجموع أفراد عينة الدراســـة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوســـط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٧,٤٥) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يــؤدى وبدرجة كبيرة إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٩ - جاء الاقتراح الخاص بـ «إعطاء أولوية فى قروض صندوق التنمية العقارى للموظفين الحكوميين» فى الترتيب التاسع عشر والأخير من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشـــكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراســـة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقـــة على هذا الاقتراح (٣,٩٦٢ درجة) بانحـــراف معيارى صغير بلغ (١,٢١ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشـــدة، أو موافق) لهذا الاقتـــراح (٤٦,٨٪+ ٢٢,٣٪= ٦٩,١٪) من مجموع أفراد عينة الدراســـة، وإن جاء هذا الاقتراح فـــى الترتيب الأخير إلا أنه ما زالت نســـبة أفراد الدراسة الذين وافقوا على هذا الاقتراح هى نسبة مرتفعة، إذ تقترب من ثلاثة أرباع أفراد الدراســـة. كما تبين أن متوســـط درجـــة الموافقة (من وجهة نظـــر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشـــكل معنوى عن القيمة (٣,٤)، إذ كانـــت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوســـط هـــذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٠,٦١) وهى موجبة، وكانت قيمة مســـتوى الدلالة المحســـوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا الاقتراح يؤدى وبدرجة كبيرة إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

(٤-٥) - الاختلافات (الفروقات) فى آراء الموظفين الحكوميين نحو المحاور الرئيسية باختلاف خصائصهم الشخصية:

قام الباحث فى سبيل تحقيق ذلك باستخدام اختبار (ت) الخاص بالمقارنة بين مجموعتين مستقلتين لدراسة الاختلافات فى آراء أفراد الدراسة نحو المحاور الرئيسية باختلاف الحالة الاجتماعية (متزوج/ غير متزوج). إلى جانب استخدام اختبار تحليل التباين (اختبار ف) الخاص بالمقارنة بين عدة مجموعات مستقلة لدراسة الاختلافات فى آراء أفراد الدراسة نحو المحاور الرئيسية باختلاف الخصائص الشخصية المكونة من أكثر من وجهين (المستوى التعليمى، فئات العمر، فئات الدخل الشهرى، عدد أفراد الأسرة)، وإذا تبين أن هناك اختلاف بين المتوسطات يقوم الباحث باستخدام اختبار شيفه (Scheffe) لتحديد موضع الاختلاف بين كل مجموعتين على حدة (الاختبارات الثنائية البعدية). وفيما يلى عرض لهذه النتائج وتحليلها وتفسيرها:

(٤-٥-١) - الاختلافات فى آراء أفراد الدراسة نحو محاور الدراسة المختلفة باختلاف المستوى التعليمى:

جدول رقم (٤-١٨)

نتائج اختبار (ف) لدراسة الاختلافات فى الآراء حول المحاور الرئيسية باختلاف المستوى التعليمى

المحاور الرئيسية	المستوى التعليمى	المتوسط الحسابى	قيمة ف المحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفروق
مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان	أقل من ثانوية عامة	٢,٦٥٩٧	٢,٩٧٩	×٠,٠٣١	(٣) أقل من (١) ومن (٢)
	ثانوية عامة أو ما يعادلها	٢,٥٩٧٦			
	جامعى	٢,٣٨٣٦			
	أعلى من جامعى	٢,٤٠٢٨			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	أقل من ثانوية عامة	٣,٨٧٥٢	٩,١٣١	×٠,٠٠٠	(٣) أكبر من (١) ومن (٢) & (٤) أكبر من (١)
	ثانوية عامة أو ما يعادلها	٤,٠٨٨٤			
	جامعي	٤,٢٨١٦			
	أعلى من جامعى	٤,٣٠٢٥			

المحاور الرئيسية	المستوى التعليمى	المتوسط الحسابى	قيمة ف المحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفروق
آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص	أقل من ثانوية عامة	٤,٤٠٧٠	٢,٧٥٠	×٠,٠٤٢	(٣) أكبر من (٢)
	ثانوية عامة أو ما يعادلها	٤,٣١٣٨			
	جامعى	٤,٤٧٥٧			
	أعلى من جامعى	٤,٤٦٨٦			

❖ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠,٠٥).

تبين من الجدول السابق (جدول رقم٤- ١٨) ما يلي:

١ - هناك اختلاف جوهرى (معنوي) فى مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان باختلاف المستوى التعليمى (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٣١) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث ٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين ذوى المستوى التعليمى «الجامعي» كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين ذوى المستوى التعليمى «ثانوية عامة أو ما يعادلها». وهذا يعنى أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين ذوى المستوى التعليمى المرتفع كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين ذوى المستوى التعليمى المنخفض.

٢ - هناك اختلاف جوهرى (معنوي) فى آراء (اتجاهات) الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف المستوى التعليمى (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٠٠) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث ٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين ذوى المستوى التعليمى «الجامعى» كان أكبر

بشـــكل معنوى من متوســـط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين ذَوى المستوى التعليمى «أقل من الثانوية العامة» وأكبر أيضاً من أصحاب المســـتوى التعليمـــى « ثانوية عامة أو ما يعادلها » . كما تبين أيضاً متوســـط درجة الموافقة على حدة هذه الأســـباب من وجهة نظر الموظفين ذَوى المســـتوى التعليمى «أعلى من الجامعى» كان أكبر بشـــكل معنوى من متوسط درجة الموافقة على حدةً هذه الأســـباب من وجهة نظر الموظفين ذَوى المســـتوى التعليمـــى «أقل من الثانوية العامة» . وهذا يعنى أن متوســـط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين ذَوى المســـتوى التعليمى المرتفع كان أكبر بشكل معنوى من متوسط درجـــة الموافقـــة على حدة هذه الأســـباب من وجهة نظر الموظفين ذَوى المســـتوى التعليمى المنخفض.

٣ - هنـــاك اختلاف جوهرى (معنوي) فـــى آراء (اتجاهات) الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإســـكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشـــكل خاص باختلاف المســـتوى التعليمى (إذ كانت قيمة مســـتوى الدلالة (٠,٠٤٢) أقل من مســـتوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث ٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين ذوى المســـتوى التعليمى «الجامعى» كان أكبر بشكل معنوى من متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين ذوى المســـتوى التعليمى «ثانوية عامة أو ما يعادلها». وهذا يعنى أن متوســـط درجة الموافقـــة على أهمية هذه الاقتراحات مـــن وجهة نظر الموظفين ذوى المســـتوى التعليمى المرتفع كان أكبر بشـــكل معنوى من متوســـط درجة الموافقة على حدة هذه الأســـباب من وجهة نظر الموظفين ذوى المستوى التعليمى المنخفض.

(٤-٥-٢) - الاختلافات فى آراء أفراد الدراسة نحو محاور الدراسة المختلفة باختلاف فئات الأعمار:

جدول رقم (٤-١٩)

نتائج اختبار (ف) لدراسة الاختلافات فى الآراء حول المحاور الرئيسية باختلاف فئات الأعمار

المحاور الرئيسية	فئات العمر بالسنوات	المتوسط الحسابى	قيمة ف المحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفروق
مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان	أقل من (٣٥)	٢,٤٢٢٤	٥,٨٦٠	٠,٠٠٠	(٣) أكبر من (١) ومن (٢) & (٤) أكبر من (١) ومن (٢)
	من (٣٥) إلى أقل من (٤٠)	٢,٢٩٦٦			
	من (٤٠) إلى أقل من (٤٥)	٢,٧٩٢٩			
	من (٤٥) سنة فأكثر	٢,٨١٧١			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	أقل من (٣٥)	٤,١٥٠٩	٠,٤٧٨	٠,٧٥٢	لا يوجد
	من (٣٥) إلى أقل من (٤٠)	٤,٢٢٣٨			
	من (٤٠) إلى أقل من (٤٥)	٤,١٠٦٩			
	من (٤٥) سنة فأكثر	٤,١٣٥٠			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص	أقل من (٣٥)	٤,٣٨٥٢	٠,٢٢٣	٠,٩٢٥	لا يوجد
	من (٣٥) إلى أقل من (٤٠)	٤,٤٣٩٦			
	من (٤٠) إلى أقل من (٤٥)	٤,٣٩٦١			
	من (٤٥) سنة فأكثر	٤,٤٣٧٧			

❖ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠,٠٥).

❖ تم ضم الفئة قبل الأخيرة مع الفئة الأخيرة تحت فئة واحدة (من ٤٥ سنة فأكثر)، لأن أحجام العينــة فــى هذه الفئات كانت صغيرة (أقــل من ٣٠ انظر جدول ٣-٥) مما يجعــل افتراض التوزيع الطبيعى (وهو أحد الافتراضات الهامة لإجراء اختبار تحليل التباين) غير متحقق.

تبين من الجدول السابق (رقم ٤- ١٩) ما يلى:

١ - هنـــاك اختـــلاف جوهرى (معنوى) فى مســـتوى رضا الموظفـــين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإســـكان باختلاف فئات الأعمار (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٠٠) أقل من مستوى المعنوية المفترض مســـبقاً من الباحث ٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعـــددة) أن متوســـط درجة الرضا عـــن الخدمات المقدمة مـــن صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين ذوى الفئة العمرية (من ٤٠ إلى أقل من ٤٥) كان أكبر بشـــكل معنوى من متوســـط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين ذَوى الفئة العمرية (أقل مـــن ٣٥) وأكبر أيضاً من الموظفين ذَوى الفئـــة العمرية (من ٣٥ إلى أقل من ٤٠). كما تبين أيضاً أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين ذَوى الفئة العمرية (من ٤٥ سنة فأكثر) كان أكبر بشكل معنوى من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين ذَوى الفئة العمرية (أقل من ٣٥) وأكبر أيضاً من الموظفين ذَوى الفئة العمرية (من ٣٥ إلى أقل من ٤٠) . وهذا يعنى أن متوســـط درجة الرضا عن الخدمات المقدمـــة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الأعمار الصغيرة كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الأعمار الكبيرة. ويعود هذا إلى أن الموظفين ذَوى الأعمـــار الصغيرة هم أكثر احتـــكاكاً مع خدمات الصندوق مما انعكس على درجة رضاهم عن خدماته.

٢ - ليـــس هناك اختـــلاف جوهرى (معنوي) فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياســـات والخطـــط الحكومية المعنية بتوفير الإســـكان باختلاف فئات الأعمـــار (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٧٥٢) أكبر من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث ٠,٠٥).

٣ - ليس هناك اختلاف جوهرى (معنوي) فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشـــكل خاص باختلاف فئات الأعمار (إذ كانت قيمة مســـتوى الدلالة (٠,٩٢٥) أكبر من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث ٠,٠٥).

(٤-٥-٣) - الاختلافات فى آراء أفراد الدراسة نحو محاور الدراسة المختلفة باختلاف فئات الدخل الشهرى:

جدول رقم (٤-٢٠)

نتائج اختبار (ف) لدراسة الاختلافات فى الآراء حول المحاور الرئيسية باختلاف فئات الدخل الشهرى

المحاور الرئيسية	فئات الدخل الشهرى بآلاف الريالات	المتوسط الحسابى	قيمة ف المحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفروق
مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان	أقل من (٤)	٢,٥٦٥٣	٢,٧١٩	٠,٠٢٩	(٢) أقل من (٥)
	من (٤) إلى أقل من (٦)	٢,٣٥٧٧			
	من (٦) إلى أقل من (٨)	٢,٣٧٩٨			
	من (٨) إلى أقل من (١٠)	٢,٥٠٤١			
	من (١٠) فأكثر	٢,٧١٥٢			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	أقل من (٤)	٣,٨١٢٧	١١,٨٦٣	٠,٠٠٠	(١) أقل من (٢) ومن (٣) ومن (٤) ومن (٥)
	من (٤) إلى أقل من (٦)	٤,٢٥٣٨			
	من (٦) إلى أقل من (٨)	٤,٣١١٢			
	من (٨) إلى أقل من (١٠)	٤,٢٣٥٥			
	من (١٠) فأكثر	٤,١٤٦٥			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص	أقل من (٤)	٤,١٨١٣	٤,٥١٧	٠,٠٠١	(١) أقل من (٢) ومن (٣)
	من (٤) إلى أقل من (٦)	٤,٥٠٩٣			
	من (٦) إلى أقل من (٨)	٤,٤٢٠٢			
	من (٨) إلى أقل من (١٠)	٤,٤٢٨٤			
	من (١٠) فأكثر	٤,٤١٠٤			

❖ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠,٠٥).

❖ تم ضم الفئة الأولى مع الفئة الثانية تحت فئة واحدة (أقل من ٤ آلاف)، كما تم ضم الفئة قبل الأخيرة مع الفئة الأخيرة تحت فئة واحدة (أكثر من ١٠ آلاف)، لأن أحجام العينة فى هذه الفئات كانت صغيرة (أقل من ٣٠ انظر جدول ٣-٦) مما يجعل افتراض التوزيع الطبيعى (وهو أحد الافتراضات الهامة لإجراء اختبار تحليل التباين) غير متحقق.

تبين من الجدول السابق (رقم ٤- ٢٠) ما يلى:

١ - هنــاك اختــلاف جوهرى (معنوي) فى مســتوى رضا الموظفــين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإســكان باختلاف فئات الدخل الشــهرى (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٢٩) أقل من مستوى المعنوية المفترض مســبقاً من الباحث ٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجيــة المتعددة) أن متوســط درجة الرضا عن الخدمــات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإســكان لدى الموظفين أصحاب الدخل الشــهرى (من ٤ آلاف إلى أقل من ٦ آلاف) كان أقل بشــكل معنوى من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإســكان لدى الموظفين أصحاب الدخل الشــهرى (مــن ١٠ آلاف فأكثر). وهذا يعنى أن متوســط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفــين أصحاب الدخول الصغيرة كان أقل بشــكل معنوى من متوســط درجة الرضــا عن الخدمات المقدمة من صنــدوق التنمية العقارى فى توفير الإســكان لــدى الموظفين أصحاب الدخول الكبيرة. ويعود هذا إلى أن الموظفين ذوى الدخول الصغيــرة هم أكثر احتكاكاً مــع خدمات الصندوق مما انعكــس على درجة عدم رضاهم عن خدماته.

٢ - هنــاك اختلاف جوهرى (معنوي) فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياســات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإســكان باختلاف فئات الدخل الشــهرى (إذ كانت قيمة مســتوى الدلالة (٠,٠٠٠) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث ٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوســط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخل الشهرى (أقل من ٤ آلاف) كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأســباب من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخل الشهرى (من ٤ آلاف إلــى أقل من ٦ آلاف) ومن أصحاب الدخل الشــهرى (من ٦ آلاف إلى أقل من ٨ آلاف) ومن أصحاب الدخل الشــهرى (مــن ٨ آلاف إلى أقل من ١٠ آلاف) ومن أصحاب الدخل الشهرى (من ١٠ آلاف فأكثر). وهذا يعنى أن متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخول المنخفضة كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخول الكبيرة. وهذا متوافق مع بعض الدراسات السابقة

التى أشـــارت بوضوح إلى العلاقة الكبيرة بين مســـتوى الدخل والقدرة على توفير المسكن فكلما زاد الدخل زادت القدرة على توفير المسكن والعكس صحيح وبالتالى عن عدم الرضا عن الجهات التمويلية.

٣ - هنـــاك اختلاف جوهرى (معنوي) فى آراء الموظفـــين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشـــكل خاص باختلاف فئات الدخل الشـــهرى (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٠١) أقل من مســـتوى المعنوية المفترض مســـبقاً من الباحث ٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شـــيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوســـط درجة الموافقـــة على أهمية هـــذه الاقتراحات من وجهة نظـــر الموظفين أصحاب الدخل الشـــهرى (أقل من ٤ آلاف) كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخل الشـــهرى (من ٤ آلاف إلى أقل من ٦ آلاف) ومن أصحاب الدخل الشهرى (من ٦ آلاف إلى أقل من ٨ آلاف) . وهذا يعنى أن متوســـط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخول المنخفضة كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجـــة الموافقة على أهمية هـــذه الاقتراحات من وجهة نظـــر الموظفين أصحاب الدخول الكبيرة.

(٤-٥-٤) - الاختلافات فى آراء أفراد الدراسة نحو محاور الدراسة المختلفة باختلاف الحالة الاجتماعية:

جدول رقم (٤-٢١)

نتائج اختبار (ت) لدراسة الاختلافات فى الآراء حول المحاور الرئيسية باختلاف الحالة الاجتماعية

المحاور الرئيسية	الحالة الاجتماعية	المتوسط الحسابى	قيمة ت المحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفروق
مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان	متزوج	٢,٤٧١٦	- ٠,٤٥٢	٠,٦٥٢	لا يوجد
	غير متزوج	٢,٥٢٧٠			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	متزوج	٤,١٨٣١	١,٨٧٨	٠,٠٦١	لا يوجد
	غير متزوج	٤,٠٣٩٥			

المحاور الرئيسية	الحالة الاجتماعية	المتوسط الحسابى	قيمة ت المحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفروق
آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص	متزوج	٤,٤٠٦٨	٠,٧٦٠	٠,٤٤٨	لا يوجد
	غير متزوج	٤,٣٤٨٢			

❖ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠,٠٥).

تبين من الجدول السابق (رقم ٤- ٢١) ما يلى:

١ - ليس هناك اختلاف جوهرى (معنوي) فى مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان باختلاف الحالة الاجتماعية (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٦٥٢) أكبر من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث ٠,٠٥).

٢ - ليس هناك اختلاف جوهرى (معنوي) فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف الحالة الاجتماعية (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٦١) أكبر من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث ٠,٠٥).

٣ - ليس هناك اختلاف جوهرى (معنوي) فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف الحالة الاجتماعية (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٤٤٨) أكبر من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث ٠,٠٥).

(٤-٥-٥) - الاختلافات فى آراء أفراد الدراسة نحو محاور الدراسة المختلفة باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة:

جدول رقم (٤-٢٢)

نتائج اختبار (ف) لدراسة الاختلافات فى الآراء حول المحاور الرئيسية باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة

المحاور الرئيسية	فئات عدد أفراد الأسرة	المتوسط الحسابى	قيمة ف المحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفروق
مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان	من فردين إلى خمسة أفراد	٢,٢٩٩٨	٩,٧٧٥	٠,٠٠٠	(١) أقل من (٢)
	من ستة إلى عشرة أفراد	٢,٦٦٥٣			
	من (١١) فرداً فأكثر	٢,٤٨٩٦			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	من فردين إلى خمسة أفراد	٤,٣٠٧٢	٥,٥١٦	٠,٠٠٤	(١) أكبر من (٢)
	من ستة إلى عشرة أفراد	٤,١٤٢٠			
	من (١١) فرداً فأكثر	٤,٠٦٩٤			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص	من فردين إلى خمسة أفراد	٤,٤٥٢٠	٠,٨٦٨	٠,٤٢١	لا يوجد
	من ستة إلى عشرة أفراد	٤,٤٢٣٣			
	من (١١) فرداً فأكثر	٤,٢٦٤٩			

❖ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠,٠٥).

تبين من الجدول السابق (رقم ٤- ٢٢) ما يلى:

١ - هنـاك اختـلاف جوهرى (معنوي) فى مسـتوى رضا الموظفـين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسـكان باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٠٠) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسـبقاً من الباحث ٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجيـة المتعددة) أن متوسـط درجة الرضا عن الخدمـات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسـكان لدى الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من فردين إلى خمسة أفراد) كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الرضا عن الخدمـات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسـكان لدى الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من ستة إلى عشرة أفراد).

٢ - هنـاك اختلاف جوهرى (معنوي) فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسـات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة (إذ كانت قيمة مسـتوى الدلالة (٠,٠٠٤) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث ٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شـيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوسـط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسـرهم (من فردين إلى خمسـة أفراد) كان أكبر بشـكل معنوى من متوسـط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من ستة إلى عشرة أفراد).

٣ - ليـس هنـاك اختـلاف جوهرى (معنوي) فـى آراء الموظفـين الحكوميين تجاه المقترحـات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسـكان للمواطنين بشـكل عام وللموظفين الحكوميين بشـكل خاص باختلاف فئات عدد أفراد الأسـرة (إذ كانت قيمة مسـتوى الدلالة (٠,٤٢١) أكبر من مسـتوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث ٠,٠٥).

(٤-٦) - آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان:

يتناول هذا الجزء التعرف على آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسـكان، وقد قام الباحث فى سـبيل تحقيق ذلك بطرح مجموعة من التساؤلات على أفراد عينة الدراسة (المسئولين ومتخذى القرار) إذ

تمثل إجاباتهم على هذه التساؤلات آرائهم تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان ، وذلك على النحو التالى:

١ - هل هناك سياسات وخطط حكومية واضحة ومحددة معنية بتوفير الإسكان للمواطنين؟ وما هذه السياسات؟ وما رأيكم فيها؟

تلخصت إجابات المسئولين ومتخذى القرار حول الجزء الأول من هذه السؤال والخاص بـ «هل هناك سياسات وخطط حكومية واضحة ومحددة معنية بتوفير الإسكان للمواطنين؟ وما هذه السياسات؟» فى النقاط التالية:

- أشار غالبية المسئولين بوجود بعض السياسات والخطط والبرامج المتعلقة بتوفير الإسكان للمواطنين كما أوضح بعضهم إلى أهمية التزام الدولة فى توفير الإسكان للمواطنين ومن أهم هذه السياسات والبرامج ما يلي:
- برامج صندوق التنمية العقارى المعنية بتوفير الإسكان لشرائح مختلفة من المواطنين.
- سياسة توزيع أراضى حكومية لموظفى بعض من الجهات الحكومية.
- قيام بعض الجهات الحكومية بتوفير الإسكان المؤقت لموظفيها.
- ولقد لخص بعضهم سياسة توفير الإسكان للمواطنين فى عدة محاورمن أهمها:

المحور الأول: توفير الدعم المالى فى شكل قروض تمنح للمواطنين تُسهم فى توفير المبالغ اللازمة لتوفير الإسكان (مثل قروض صندوق التنمية العقارى والتوسع فيها).

المحور الثاني: توفير دعم عينى على شكل منح أراضى سكنية تمنح للمواطنين مخدومة داخل النطاق العمرانى للمدن.

المحور الثالث: برامج إسكان الطبقات الفقيرة مثل برنامج الأمير سلمان الخيري، والبرامج التى أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله لإسكان الفقراء من خلال مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموى وبعض أمراء المناطق فى بعض مناطق المملكة.

المحور الرابع: برامج بعض الشركات مثل برامج شركة أرامكو السعودية، وشركة سابك، والهيئة الملكية للجبيل وينبع، وهى برامج إسكان توزع على منسوبى هذه الشـــركات والهيئات والتى تنتهى بالتمليك عبر آليات تقوم بخصم نسب معينة من راتب الموظف حتى تسديد كامل قيمة المسكن.

أما بالنسبة لإجابات المسئولين ومتخذى القرار حول الجزء الثانى من هذا السؤال والخاص بـ «رأيهم حول هذه السياسات» فتتلخص فى النقاط التالية:

- أبـــدى كثير من المبحوثين عدم وضوح سياســـات وخطط وبرامج الإســـكان وتضارب الاختصاصات بين الجهات المعنية بالإســـكان مثل: وزارة الشـــئون البلديـــة والقروية، وزارة الاقتصاد والتخطيط، ووزارة الشـــئون الاجتماعية وكالة الوزارة للشـــئون الاجتماعية والإســـكان الشـــعبى وصنـــدوق التنمية العقـــارى ، والجهات الخاصة وعدم وضوح دور كل جهة فى توفير الإســـكان للمواطنين.
- قصر توفير الإسكان على جهود صندوق التنمية العقارية ، وعدم وضوح الأسس التى تمنح على أساسها القروض للمستحقين.
- عدم وجود إستراتيجية واضحة للإسكان.
- عدم كفاية السياسات والبرامج المالية لحل مشكلة الإسكان، وأهمية وضع سياسات أعم وأشمل على أن تكون مدروسة لتلبية الاحتياجات ومبنية على النمو السكاني.
- عـــدم وجود أطر نظامية وقانونية مثل نظام الرهن العقارى والذى من شـــأنه أن يوفر رافداً مهماً لتسهيل تمويل الإسكان.
- عـــدم توافر المفاهيم الاجتماعية وثقافة قبول الإســـكان فى المجمعات الســـكنية وفى الشقق فى العمارات السكنية للتخفيف من الضغط على البلديات فى توفير الأراضـــى للفلل، إذ يعمـــل ذلك على تركيز الخدمات، والاســـتفادة القصوى من استخدامات الأراضي.
- عدم نجاح برنامج توزيع أراضى المنح الحكومية المجانية فى حل قضية الإســـكان بســـبب بعـــد أراضى المنح عن النطـــاق العمرانى فى المدن الكبـــرى وعدم توافر الخدمات الضرورية فيها .

- عدم وضوح الأسس التنظيمية لبرامج مكافحة الفقر وتوفير الإسكان وتوسيع قاعدتها لتشمل شرائح أكبر من المجتمع عبر آليات واضحة تحقق العدالة الاجتماعية وتفى بمتطلبات الأسر والأفراد.
- عدم نجاح بعض المشاريع والبرامج والسياسات السابقة لاصطدامها بقيم وعادات المجتمع وثقافته مثل برنامج الإسكان العاجل، والإسكان العام الذى لم تتم الاستفادة منه على الوجه المطلوب.
- عدم نجاح سياسة منح الأراضى فى حل مشكلة ارتفاع أسعار الأراضى فى المدن الكبرى مما حال دون تملك الطبقات محدودة الدخل والفقيرة لمساكن خاصة بهم.
- عدم مشاركة مؤسسات القطاع الخاص والبنوك التجارية فى عمليات تمويل الإسكان طوال الفترة الماضية.

٢ - نبذة عن تجربة المملكة فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص:

تلخصت إجابات المسئولين ومتخذى القرار حول هذه النبذة فى التالي:

- أشار البعض إلى بعض التجارب المحلية مثل: تجربة صندوق التنمية العقارى، وتجربة مشاريع الإسكان العاجل والإسكان العام رغم محدوديتها، وتجارب بعض المؤسسات الخيرية وتجارب بعض الشركات مثل: تجربة شركة أرامكو السعودية وتجربة شركة سابك والهيئة الملكية للجبيل وينبع وبعض الشركات الخاصة الأخرى التى أسهمت فى توفير الإسكان للمواطنين والتى كان بعضها تجارب ناجحة مثل: تجربة شركة أرامكو، وشركة سابك والهيئة الملكية للجبيل وينبع. ثم بعد ذلك أوضح البعض بالتفصيل بعضاً من هذه التجارب ومنها:
- تجربة صندوق التنمية العقارى الذى نشأ عام ١٣٩٤هـ (١٩٧٥م) أسهمت فى توفير الإسكان لشرائح كبيرة من المجتمع فى فترة زمنية محددة لكنه نظراً للصعوبات التى واجهاها الصندوق لم يستطع الاستمرار فى تأدية دوره بالشكل المطلوب.
- تجربة وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً) والتى قامت بإنشاء مشاريع للإسكان العاجل والإسكان العام لفترة من الزمن ووزعت على المواطنين ولكنها توقفت.

- قيام بعض الجهات الحكومية والخاصة بتوفير السكن لمنسوبيها مثل الجامعات والمستشفيات، وبعض الجهات العسكرية مثل وزارة الدفاع ووزارة الداخلية.
- تجربة شركة أرامكو السعودية، وشركة سابك، والهيئة الملكية للجبيل وينبع فى تمليك المواطنين لمنازل خاصة بهم وتوفير الإسكان لمنسوبيها.
- تجارب بعض مشاريع الإسكان الخيرى فى بعض المناطق التى يرعاها كبار المسئولين فى الدولة مثل: مشروع خادم الحرمين الشريفين وأصحاب السمو الملكى الأمراء، وأمراء المناطق فى مدن كثيرة من مدن المملكة مثل: مدينة الرياض والدمام وخميس مشيط وغيرها من المدن الأخرى.
- تجربة القطاع الخاص المحدودة بإسهام القطاع ومشاركته فى بناء المجمعات السكنية والتجارية، والعمارات الاستثمارية، وبرامج تطوير الأراضى من خلال الإسهامات العقارية لتشييد مجمعات مكتملة الخدمات.

٣ - نبذة عن دور الجهة فى الإسهام فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص:

تلخصت إجابات المسئولين ومتخذى القرار حول هذا السؤال فى النقاط التالية بشكل عام:

- أجاب البعض بأن بعض الجهات تقوم بتأمين قروض محدودة للمواطنين لمساعدتهم فى إيجاد السكن الملائم مثل قروض صندوق التنمية العقارى.
- كما أجاب موظفو وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً) وبعضهم يعمل فى وزارة الاقتصاد والتخطيط الآن ضمن قطاع الإسكان بالوزارة بأن جهتهم قامت فى الماضى بتأمين مساكن للمواطنين بصفة عامة فى شكل فلل مجهزة بالكامل فى مشاريع إسكانية فى مختلف المدن، وكذلك قامت بتأمين شقق فى مجمعات سكنية كبرى فى المدن الكبرى ممثلة فى مشروع الإسكان العاجل لإسكان المواطنين بصفة عامة، ولم تتم الاستفادة منها على الوجه المطلوب من خلال برامج واضحة ومحددة وبعد ذلك سُلمت لصندوق التنمية العقارى لمتابعة توزيعها والإشراف عليها.

دور وزارة الشئون البلدية والقروية والأمانات والبلديات التابعة لها:

أجاب موظفو تلك الجهات أن دور جهاتهم ينحصر فى توفير السكن للمواطنين بشكل عام عن طريق منح الأراضى السكنية لجميع المواطنين الذين تصدر بحقهم

أوامـــر بمنحهم أراضٍ ضمن النطاق العمراني، ولا يوجد تمييز بين المواطنين وليســت هناك منح خاصة للموظفين.

- لا يوجــد دور محدد للأمانات والبلديات فى وضع خطط إســكانية لاســتيعاب الموظفين.
- لا يوجد تنسيق مع الجهات الأخرى التى تقدم القروض أو تمنح الأراضى السكنية للموظفين لمدها بالخدمات.
- تقوم الجهات التخطيطية بوضع المخططات السكنية وتوزيعات الأراضى وربطها بقطاعات الخدمات، وتوفير هذه المخططات لتصبح صالحة للإســكان، وربطها بالنطــاق العمرانى من خلال شــبكات الطرق، وربطها بشــبكات المياه والكهرباء والهاتف وغيرها من الخدمات الضرورية لكى تصبح صالحة للسكن.

دور المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية:

- تقوم المؤسســة بصرف بدل ســكن لموظفيها ، ويقترح مســئولو هــذه الجهة أن يحل بدل الســكن الذى تقدمه المؤسســة إلى مشروع إســكان لموظفى المؤسسة وللمشــتركين فيها على شكل مجمعات ســكنية تجارية يمكن استغلالها فى حل مشكلة الســكن وتوفير دخل مستمر للمؤسســة لزيادة دخلها لمواجهة المتطلبات المعشية للمشتركين.
- تُســهم فى الإســكان من خلال الاســتثمار فى بناء الوحدات السكنية لمتوسطى الدخل فى عدد من المدن ويستفيد من ذلك بعض الموظفين.

أما الجهات المسئولة عن التخطيط (وزارة الاقتصاد والتخطيط) فأجاب موظفوها بأنها:

- تقوم بإعداد الخطط الإستراتيجية للإسكان لتوفير السكن للمواطنين على المدى الطويل.
- تُســهم فى توجيه الموارد الحكومية وموارد القطاع الخاص لدعم قطاع الإسكان، وتشــجيع تلك القطاعات للاستثمار فى المشاريع العقارية بتوفير وحدات سكنية تتناسب مع دخل الموظفين، وبالتالى توفير السكن المناسب بإيجار معقول يستطيع كل موظف أن يدفعه دون الضغط على ميزانيته.

- تعمل على إعداد قاعدة بيانات عن مكونات الإسكان والساكنين من خلال مصلحة الإحصاءات العامة التابعة لها.
- تُسهم فى وضع الموجهات العامة لخطط الدولة نحو توفير الإسكان والعيش الكريم للمواطنين.
- تدعم بشكل كبير الأطر النظامية والقانونية التى تسمح بوضع أنظمة للرهن العقارى الذى لديه نوع من المرونة ما يمكنه من إحداث نقلة نوعية فى سوق العقار وتوفير الإسكان للمواطنين.

دور مصلحة معاشات التقاعد:

بدأ العمل حديثاً فى المصلحة على توفير القروض الميسرة طويلة الأجل لموظفى الدولة من مدنين وعسكريين متقاعدين، بجانب مشاركة المصلحة بتنفيذ بعض المشاريع الخاصة الاستثمارية والتى تُسهم فى توفير المخزون من الوحدات السكنية.

(٤-٧) - آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المعوقات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان فى تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها:

يتناول هذا الجزء التعرف على آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المعوقات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان فى تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها، وقد قام الباحث فى سبيل تحقيق ذلك بطرح هذا التساؤل على أفراد عينة الدراسة (المسئولين ومتخذى القرار) وكانت إجاباتهم على النحو التالي:

آراء موظفى صندوق التنمية العقارى:

- تعثر بعض المواطنين فى سداد قروض الصندوق.
- ارتفاع أسعار الأراضى وأسعار مواد البناء أدى لتأخر المواطنين فى إكمال المباني، وبالتالى التعثر فى السداد.
- سياسة التخطيط العمرانى والأنظمة المتعلقة بتراخيص البناء.
- تعدد الجهات المعنية وعدم وضوح دور كل منها.

آراء المسئولين فى مشاريع الإسكان العاجل:

- عدم وجود تشريعات وأنظمة متعلقة بتنظيم الإسكان وتحديد نوعية البناء، ومن هو المستفيد؟
- ارتفاع أسعار الأراضي، وبالتالى زيادة التكلفة.
- الموروث الثقافى للمجتمع الذى حال دون الاستفادة المطلوبة من الإسكان العاجل وخاصة الشقق، والاستفادة من مشاريع الفلل إلى حدٍ ما لأنها تتناسب مع العادات والتقاليد وتوفر نوعاً من الخصوصية.
- سياسات منح الأراضى غير واضحة وغير محددة وربما تمنح الأراضى لمن لا يستحقها وتحرم المستحق.
- بُعد الأراضى الممنوحة عن النطاق العمرانى وبالتالى عدم وجود الخدمات الأساسية بأراضى المنح الحكومية مما يحول دون الاستفادة منها.
- عدم وضوح آليات التنسيق بين الجهات الحكومية المعنية بالإسكان والتضارب فى الاختصاصات.
- عدم مشاركة القطاع الخاص بشكل فعال فى توفير الإسكان للمواطنين، واتجاهه الآن للاستثمار فى المجمعات التجارية والسكنية ذات التكلفة العالية والتى يستهدف بها موظفى شركات القطاع نفسه والتى تدفع مبالغ كبيرة فى الإيجارات.
- عدم تعاون الجهات الحكومية المعنية فى توفير الإسكان فى عمليات التخطيط والتنفيذ للخطط الإسكانية .
- عدم وجود مصادر محددة ومصادر تمويل مضمونة لدعم جهود صندوق التنمية العقارى غير سداد القروض.
- عدم التعاون بين الجهات المسئولة عن الإسكان لتعمل معاً على وضع مؤشرات عامة لتحديد أسعار تكلفة البناء ومراعاة ذلك أثناء التصميم، والإشراف، و التنفيذ، مثل الإدارات الحكومية المعنية بالإسكان ولجنة المقاولين فى الغرف التجارية ولجنة كود البناء السعودى .
- عدم وجود آليات مناسبة لإلزام المقترضين بالتسديد وفرض غرامات على المتأخرين أو نزع العقار وإعطائه لآخر، حتى يكون عامل ردع وتشجيع للمستفيد على تسديد القرض.

- عدم زيادة الاعتمادات الحكومية للجهات المقرضة للإسكان للمواطنين لإنشاء وحدات سكنية جديدة.

المسئولون فى وزارة الاقتصاد و التخطيط أجابوا على النحو التالي:

- عدم توافر خطط إسكانية إستراتيجية بعيدة المدى لدى الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.
- عدم توافر الأراضى المخططة والمناسبة والتى تتوافر بها كامل الخدمات مثل: المياه والكهرباء والهاتف..... إلخ .
- عدم معالجة مشكلة الأراضى البيضاء داخل النطاق العمرانى للمدن، ومحاولة فرض رسوم عليها خاصة إذا كانت تستخدم لأغراض تجارية.
- عدم توافر الاعتمادات المالية اللازمة لدى الجهات المعنية بالإسكان لتوفير الإسكان المناسب للمواطنين بصفة عامة والموظفين الحكوميين بصفة خاصة.
- تباطؤ المواطنين فى تسديد القروض الممنوحة من الصندوق العقارى.
- الشروط الصعبة والفوائد الضخمة التى تطلبها البنوك لتمويل قروض الإسكان.
- عدم وضوح سياسة تخطيط الأراضى بالمدن الكبرى والمتوسطة، وعدم استهدافها لشرائح بعينها مثل شرائح الموظفين أو ذوى الدخل المحدود.
- عدم الاستفادة من أى تجربة محلية أو دولية فى حل مشكلة الإسكان.
- غياب أى دور للبنوك المحلية فى الاستثمار فى قطاع الإسكان والقطاع العقارى بشكل عام، وعدم تخصيص قروض لذلك.
- عدم توافر إحصاءات دقيقة عن المواطنين الذين لا يمتلكون مساكن.
- عدم توافر الاعتمادات المالية من الجهات الرسمية للتمويل المباشر لبرامج الإسكان فى إطار عملية إحصائية تحدد نوعية الاحتياج؟ ومن هو المحتاج؟ وكيفية تلبية تلك الاحتياجات؟
- غياب التنسيق بين الأجهزة الحكومية المعنية، وتضارب المعلومات بل تعارضها فى بعض الأحيان فى تحديد الاحتياجات وطريقة تلبية تلك الاحتياجات.

- عدم تحديد الأولويات الإسكانية، وعدم وجود خطط إسكانية ذات أهداف محددة مرتبطة بالتوسع العمراني، وتوفير الخدمات الضرورية لذلك التوسع.
- تشتت جهود توفير الخدمات نظراً للتوسع الأفقى للمدن والذى يزيد من التكلفة ويقلل من المنفعة الحقيقة للمنصرف على المشاريع الخدمية.
- عدم ظهور أنظمة للرهن العقارى وغيرها من الأنظمة الداعمة يحول دون مشاركة مؤسسات الإقراض الأهلية والبنوك التجارية على الإقدام فى تمويل مشاريع الإسكان.

(٤-٨) - آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المقترحات لتطوير السياسات والخطط المعنية بالإسكان والتغلب على العقبات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها:

يتناول هذا الجزء التعرف على آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المقترحات لتطوير السياسات والخطط المعنية بالإسكان والتغلب على العقبات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها، وقد قام الباحث فى سبيل تحقيق ذلك بطرح هذا التساؤل على أفراد عينة الدراسة (المسئولين ومتخذى القرار) وكانت إجاباتهم على النحو التالي:

- أهمية وضع خطة إستراتيجية طويلة المدى للإسكان.
- أهمية التوجه نحو التطوير الشامل والمتكامل للأحياء السكنية.
- أهمية تشييد وحدات سكنية حكومية بأعداد كبيرة وتجارية ذات تكلفة منخفضة وبيعها للمواطنين بالتقسيط ما يساعد المواطن على اقتنائها وتملك منزل خاص به.
- أهمية وضع سياسات وخطط وبرامج إسكانية وأحياء متكاملة تستهدف موظفى الدولة لتوفير الإسكان للموظفين وتخصيص المبالغ المخصصة لبدل السكن لتشييد الوحدات السكنية للموظفين.
- الحد من التعديات على الأرضى الحكومية، وتشديد العقوبات على من يقومون بالتعديات، وإعادة تخطيطها وربطها بشبكات الخدمات، وإعادة توزيعها للمستحقين.

- إيجـاد آليات للتعاون بين الأجهـزة الحكومية وتحديد دور كل جهة بوضوح للحد من التضارب والتعارض فى الاختصاصات وإيجاد وسـيلة لتكامل جهود الجهات المعنية لتعمل باعتبارها فريق عامل متجانس، بدلاً من الوضع الحالى الذى يوحى بأن هناك تنافسـاً بل تنافراً بين تلك الجهات، لأنه فى بعض الأحيان تقوم جهة بتسـهيل إجراء معين فى نطاق معين وتقـوم الجهة الأخرى بإيقاف ذلك الإجراء بحجة أنه يتعارض مع الأنظمة.
- إعادة النظر فى الأنظمة والتشـريعات المتعلقة بالإسـكان والعمل على تطويرها وإزالة أى تعارض فيما بينها إن وجد.
- أهميـة زيادة الدعم لصندوق التنمية العقـارى ووضع نظام صارم يضمن عملية استرداد القروض.
- أهمية وضع نظام يجبر البنوك التجارية المحلية للمشـاركة فى تنفيذ المشـاريع الإسكانية، مع ضمان حقها فى استرداد استثماراتها.
- دعم الخطط والسياسات العامة لتوفير الإسكان للمواطنين وتسهيل طرق تنفيذها وتقليل الإجراءات المتعلقة بها مثل سياسـة منح الأراضى، وشروط منح القروض الحكومية والتجارية.
- تطوير ودعم تجربة برامج الإسـكان الخيرى وتوسـيع نطاق عملها لتشـمل جميع المدن، مع التركيز على توسيع نطاق عمل تلك الصناديق لتشمل برامجها الإسكانية ذوى الدخول المنخفضة والمحدودة وبالطبع من بينهم شرائح من صغار الموظفين.
- التوسـع فى سياسـة منح الأراضى المجانية لشـرائح كبيرة مـن المجتمع ووضع الضوابط اللازمة لمنع بيعها لأنها تخص استقرار الأسرة.
- نشـر ثقافة السـكن الجماعى وتغيير المفهوم الاجتماعى للسكن المشترك وقبول المواطن السكن فى مجمعات سكنية على شكل فلل أو عمارات تتشارك فى الخدمات العامة، والتجاور فى المسكن دون التعدى على الحرمات والقيم الاجتماعية.
- الاستفادة من التجارب الناجحة المحلية وفى بعض الدول العربية المجاورة وغيرها من الدول الأجنبية فى حل مشـكلة الإسـكان، والأخذ من تلـك التجارب جميع الإيجابيات، وتجنب السلبيات.

- تغيير سياسات تقسيم الأراضى والتركيز على التوسع الرأسي فى المدن الكبرى والسماح بتعدد الأدوار على الأقل ثلاثة أو أربعة أدوار بدلاً من نظام الدورين المعمول به حالياً ومصاحبة ذلك بحملة إعلامية تعمل على نشر ثقافة السكن الجماعي.
- إنشاء قاعدة بيانات منفصلة عن السكان والمساكن وتحديد الاحتياج الفعلي، وبالتالى القيام بوضع برامج قصيرة المدى لتلبية الاحتياجات العاجلة، ووضع سياسات وإستراتيجيات طويلة المدى تساعد على تجنب أى اختناقات مستقبلية فى العملية الإسكانية.
- الإسراع بوضع أسس وأنظمة الرهن العقارى مما يمكن ويشجع البنوك وشركات الإقراض الأخرى للدخول فى الاستثمار فى مشاريع عقارية خاصة مع المواطنين.
- إيجاد مؤسسات شراكة بين القطاعين العام والخاص تقوم بتمويل المواطنين لتشييد منازلهم إذ يضمن القطاع العام تسديد أى عجز ينشأ عن عدم سداد المواطن القرض الخاص به، وبالتالى يكون لممثل الدولة الصلاحية لوضع الخطة المناسبة لاسترداد ما قامت الدولة بسداده نيابة عنه من موارده الذاتية على المدى الطويل.
- زيادة الدراسات المتخصصة فى هذا المجال.
- التوجه إلى نظام الإسكان التعاونى والذى تُسهم فيه الجهات المختلفة، والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وغيرها من الجهات ذات العلاقة مثل: جمعية المهندسين، وجمعية الأطباء، وغيرهما من الجمعيات المهنية التى يندرج تحتها أكبر عدد من موظفى الدولة، ويتم تمليك الوحدات السكنية لمنسوبى تلك الجمعيات.
- التوسع فى برامج الإسكان الشعبى وبناء المساكن صغيرة المساحة لاستيعاب الأسر الصغيرة والفقيرة بدون عوض، وكذلك عمل شرائح جديدة لتضم متوسطى الدخل الذين يراوح دخلهم ما بين ثلاثة إلى خمسة آلاف .
- إنشاء هيئة وطنية للإسكان يناط بها توحيد السياسات والخطط والبرامج ووضع الإستراتيجيات ووضع الآليات للتعاون بين الجهات المختلفة.

- معالجة مشـكلة ارتفاع أسـعار مواد البناء والتدخل الدائم من الأجهزة المختصة فى الدولة لعدم السماح بحدوث فجوة فى إمدادات مواد البناء تؤدى إلى رفع أسعارها .
- وضع الأسس والنظم للاستثمار العقارى والإسهامات العقارية والحد من المضاربة فى الأراضى وزيادة أسعارها .



الفصل الخامس

أهم النتائج والتوصيات



فى الختام نأمل أن تكون هذه الدراسة قد وفقت فى تحقيق أهدافها التى تتمثل أهميتها فى إعطاء صورة واضحة عن سياسات الإسكان فى المملكة ومدى استفادة المواطنين بشكل عام منها فى توفير مساكن خاصة بهم والموظفين الحكوميين بشكل خاص. وقد توصلت هذه الدراسة إلى العديد من النتائج والتوصيات التى اتضحت من خلال تحليل وتفسير البيانات، التى تم الحصول عليها من عينة الدراسة، وقد توصلت هذه الدراسة إلى العديد من النتائج والتوصيات التى اتضحت من خلال تحليل وتفسير البيانات التى تم الحصول عليها من أفراد الدراسة. وفى هذا الفصل سيتم عرض ملخص لأهم النتائج التى توصلت إليها الدراسة، إلى جانب عرض مجموعة من التوصيات التى يوصى بها الباحث ويرى أنها قد تُسهم فى معالجة مشكلة الإسكان والمساعدة فى توفير المساكن للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص، وذلك على النحو التالى:

(٥-١) - أهم نتائج الدراسة:

توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج عن خصائص أفراد عينة الدراسة، إضافة إلى آرائهم حول موضوع الدراسة المتعلق « بسياسات وخطط وبرامج الإسكان فى المملكة العربية السعودية ومدى استفادة الموظفين الحكوميين منها » ، ومن أهم تلك النتائج ما يلي:

(٥-١-١) - أهم النتائج الخاصة بالبيانات الأولية لأفراد الدراسة:

أظهرت نتائج الدراسة الخاصة بالبيانات الأولية لأفراد الدراسة ما يلى:

١ - إن المستوى التعليمى الشائع بين أفراد عينة الدراسة هو المستوى «الجامعى» إذ مثل هذا المستوى ما يقرب من نصف أفراد عينة الدراسة تحديداً (٤٦,٧٪).

٢ - إن غالبية أفراد عينة الدراسة هم من الشباب فى الفئة العمرية (أقل من ٤٠ سنة) إذ مثلوا ما نسبته (٧٨,٤٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة، وهم فى واقع الأمر الفئة المستهدفة لأنهم أكثر الأفراد احتكاكا بهذه المشكلة (مشكلة الإسكان).

٣ - إن غالبية أفراد عينة الدراسة يحصلون على دخل شهرى يراوح ما بين (٢٠٠٠ ريال إلى أقل من ٨٠٠٠ ريال) إذ مثلوا ما نسبته (٦٨,٢٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة، وهم فى واقع الأمر الفئة المستهدفة من الدراسة لأنهم أكثر الأفراد احتياجاً لدعم الإسكان.

٤ - إن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسة تحديداً (٨٤,٧٪) هم من المتزوجين، وهم فى واقع الأمر أكثر الأفراد احتياجاً لدعم الإسكان.

٥ - إن الغالبية العظمى من أفراد عينة دراسة المتزوجين لديهم عدد أفراد أسرة يراوح ما بين (فردين إلى ١٠ أفراد) إذ مثلوا ما نسبته (٩٦٪) من إجمالى أفراد عينة دراسة المتزوجين، وهم فى واقع الأمر أكثر الأفراد احتياجاً لدعم الإسكان.

٦ - إن غالبية أفراد عينة الدراسة ليس لديهم مصادر للدخل كثيرة سوى الراتب وبالتالى فهم من أهم الفئات التى سوف تستفيد من سياسات وخطط وبرامج الحكومة فى توفير الإسكان.

(٥-١-٢) - أهم النتائج الخاصة بمدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين:

أظهرت نتائج الدراسة ما يلي:

١ - إن نوع المنزل الشائع الذى يسكن به أفراد عينة الدراسة هو «شقة سكنية» إذ يسكن بها (٣٣,٥٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة.

٢ - إن أكثر من نصف أفراد عينة الدراسة (٦٠,٧٪) يسكنون فى منزل ليس ملكاً لهم.

٣ - إن الطريقة الشائعة لتملك المنزل بين أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً هى « قرض من صندوق التنمية العقاري» إذ اتبع هذه الطريقة ما نسبته (٤٣,٧٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً.

٤ - إن الغالبية العظمى تحديداً (٩١,٥٪) من أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذى يسكنون به يريدون أن يتملكوا منزلاً خاصاً بهم.

٥ - إن غالبية أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذى يسكنون به تحديداً (٧١,٤٪) لا يمتلكون أيضاً أرضاً لبناء المنزل عليها.

٦ - إن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسة تحديداً (٨٤,٠٪) يرون أن امتلاك الأرض يعد عقبة رئيسية فى امتلاك المنزل للموظف.

٧ - إن أكثر من نصف أفراد عينة الدراسة تحديداً (٥٨,٧٪) قد تقدموا بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض.

٨ - إن أكثر الأسـباب التى منعت أفراد عينة الدراسـة من أن يتقدموا للحصول على منحة أرض من البلدية هو أن « فترة الانتظار طويلة للحصول على هذه المنحة» إذ اختار هذا السـبب ما نسبته (٦٧,٧٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يتقدموا للحصول على هذه المنحة، يليه السبب الخاص بأن « أراضى المنح البلدية بعيدة وخارج النطاق العمرانى» إذ اختار هذا السـبب ما نسـبته (٥٥,٨٪)، يليه السبب الخاص بـ «الأرض الممنوحة فى الغالب لا قيمة لها ولا يمكن البناء عليها» إذ اختار هذا السـبب ما نسـبته (٥١,٦٪)، يليه السبب الخاص بأن « إجراءات الحصول على منحة أرض معقدة» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٤٨,٤٪)، يليه السـبب الخاص بـ «عدم توافر الخدمات والمرافق الرئيسـية فى أراضى المنح» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٣٣,٢٪).

٩ - إن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسـة تحديداً (٩٤,٣٪) لم يسـتفيدوا من مشاريع الإسكان العام.

١٠ - إن النوع الشـائع من الإسـكان الذى قد اسـتفادوا منه هو «الإسـكان العاجل» إذ بلغت نسـبة الذين اسـتفادوا من هذا النوع (٣٣,٣٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين استفادوا من الإسكان العام. يليه « الإسكان العام» إذ بلغت نسبة الذين اسـتفادوا من هذا النوع (٣٠,٠٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسـة الذين استفادوا من الإسكان العام.

١١ - إن أكثر الأسباب التى منعت أفراد عينة الدراسة من الاستفادة من مشاريع الإسكان العام هو «محدودية هذه المشاريع وعدم توافرها» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٥٩,١٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسـة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام، يليه السبب الخاص بأن «نمط هذه المسـاكن لا يتناسب مع تطلعات الأسرة السعودية» إذ اختار هذا السـبب ما نسـبته (٢٦,٧٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسـة الذين لم يستفيدوا من مشـاريع الإسـكان العام، يليه السبب الخاص بـ « تركز هذه المشـاريع فى المدن الكبرى فقط» إذ اختار هذا السـبب ما نسبته (٢١,٣٪)، يليه السبب الخاص بأن « حجم هذه المسـاكن صغير ولا يلبى الاحتياج» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٢٠,٩٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام.

١٢ - إن غالبيـة أفراد عينة الدراسـة تحديـداً (٨٠,١٪) لم يسـتفيدوا من قروض صندوق التنمية العقارى.

١٣ - إن أكثر الأسـباب التى منعت أفراد عينة الدراسـة من الاسـتفادة من قروض صندوق التنمية العقارى هو «طول مدة الانتظار لقروض الصندوق» إذ اختار هذا السـبب ما نسبته (٤٣,٨٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا مـن قروض صندوق التنمية العقارى، يليه السـبب الخاص بـ «عدم ملكية أرض للتقـديم على القرض» إذ اختار هذا السـبب ما نسـبته (٤٢,٩٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسـة الذين لم يسـتفيدوا من قروض صندوق التنمية العقارى، يليـه السـبب الخاص بأن « مبلغ القـرض الممنوح صغير وغيـر كاف» إذ اختار هذا السـبب ما نسـبته (٤,٥٪)، يليه السبب الخاص بأن « متطلباتٌ الحصول على قرض الصندوق صعبة ومعقدة» إذ اختار هذا السـبب ما نسـبته (٣,٧٪) من إجمالى أفراد عينة الدراسـة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقارى.

(٥-١-٣) - أهم النتائج الخاصة بمسـتوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان:

أظهرت نتائج الدراسـة أن مسـتوى الرضـا العام لدى الموظفـين الحكوميين عن الخدمـات المقدمة لهم من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسـكان هو مسـتوى منخفـض. كمـا أظهرت النتائج أيضـاً أنه من الممكن ترتيـب الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان ترتيباً تنازلياً (من الأكثر إرضاءً إلى الأقل إرضاءً) حسب متوسط درجة رضا الموظفين الحكوميين عنها، كما يلى:

١ - طريقـة تعامل العاملين فى الصندوق مع المواطنين، وأظهرت النتائج أن مسـتوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقارى هو مستوى متوسط.

٢ - متطلبات واشتراطات الصندوق للحصول على القرض، وأظهرت النتائج أن مستوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقارى هو مستوى متوسط أيضاً.

٣ - حجم القرض الممنوح من الصندوق، وأظهرت النتائج أن مسـتوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقارى هو مستوى متوسط ويقترب من المنخفض.

٤ - المــدة الزمنيــة للحصول على القرض الممنوح من الصنــدوق، وأظهرت النتائج أن مســتوى رضا المراجعين عــن خدمات هذا العنصر المقدمة مــن صندوق التنمية العقارى هو مستوى منخفض جداً.

(٥-١-٤) - أهـم النتائـج الخاصة بآراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسـباب التـى أدت إلـى عـدم نجـاح السياسـات والخطـط والبرامـج الحكوميـة المعنيـة بتوفيـر الإسكان:

أظهرت نتائج الدراســة أن هناك أســباباً كثيرة حدة بدرجة كبيرة (من وجهة نظر الموظفين الحكوميين بمدينة الرياض) من نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإســكان. كما أظهــرت النتائج أن درجة حدة هذه الأســباب قد راوحت بين الدرجة الكبيرة جداً والدرجة المتوسطة، وقد كانت أهم هذه الأسباب (مرتبة من الأكثر حدة إلى الأقل حدة) هى:

أولاً - الأسـباب التى حدت بدرجة كبيرة جداً من نجاح السياســات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان:

١ - الارتفاع المستمر فى أسعار الأراضى المخدومة عائق أمام الموظفين الحكوميين من امتلاك المسكن الخاص بهم.

٢ - لم تتم الاســتفادة من تجارب بعض الجهات المحلية التى نجحت فى توفير إسكان لموظفيها مثل (أرامكو السعودية، شركة سابك السعودية).

٣ - فترة الانتظار الطويلة فى الحصول على قرض الصندوق.

٤ - لم توفر الجهات الحكومية الدعم الكافى لموظفيها لتوفير مساكن دائمة لهم.

٥ - لم تقم الجهات الحكومية بتيسير امتلاك الموظفين للسكن.

٦ - السياسات الحكومية للإسكان لم تعط أولوية للموظفين الحكوميين.

٧ - لم توفر الجهات الحكومية برامج لإسكان الموظفين.

٨ - مشــاريع الإسكان العام التى نفذت محدودة ولم تؤثر فى معالجة نقص الوحدات السكنية.

ثانياً - الأسباب التي حدت بدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان:

٩ - لا يوجد سياسة حكومية واضحة لزيادة تعاون البنوك الخاصة فى تيسير القروض الخاصة بالإسكان.

١٠ - برامج صندوق التنمية العقارى غير كافية لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين.

١١ - الجهات الحكومية لم تستفد من تجارب برامج تمليك الإسكان الوظيفى فى العالم.

١٢ - سياسة منح الأراضى للمواطنين لم تسهم فى توفير الإسكان للمواطنين.

١٣ - لا يوجد خطط حكومية مستقبلية لمعالجة النقص فى الوحدات السكنية فى المدن السعودية الرئيسية.

١٤ - انخفاض القروض الممنوحة من صندوق التنمية العقارى لتوفير الإسكان للمواطنين.

١٥ - سياسات تقسيم الأراضى وطبيعة التخطيط العمرانى فى المدن عائق أمام الموظف فى تملك الإسكان الخاص به.

١٦ - مشكلة استرداد القروض الممنوحة من الصندوق للمواطنين أعاقت الصندوق من الاستمرار فى أداء عمله.

١٧ - السياسات الحكومية الخاصة بالإسكان عامة لكل المواطنين ولم يخصص أيا منها للموظفين الحكوميين.

ثالثاً - الأسباب التي حدت بدرجة متوسطة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان:

١٨ - هناك عوائق كثيرة حالت دون تنفيذ السياسات والخطط والبرامج الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان.

١٩ - هناك معوقات تحد من تنفيذ الخطط الحكومية لمعالجة نقص الوحدات السكنية فى المدن السعودية.

(٥-١-٥) - أهـم النتائج الخاصة بـآراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه بعض المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسـكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص:

أظهـرت نتائج الدراسـة أن المقترحات الموضحة فى الاسـتبانة بشـكل عام تؤدى بدرجة كبيرة جداً (من وجهة نظر الموظفين الحكوميين بمدينة الرياض) إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسـكان للمواطنين بشـكل عام وللموظفين الحكوميين بشـكل خاص. كما أظهرت النتائـج أيضاً أن هذه المقترحـات راوحت درجة قدرتها فى زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسـكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشـكل خاص ما بين الدرجة الكبيرة جداً والدرجة الكبيرة، وقد كانت أهم هذه المقترحات (مرتبة من الأكثر قدرة إلى الأقل قدرة) هى:

أولاً - المقترحـات التـى تـؤدى بدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قـدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص:

١ - تقليل فترات الانتظار للحصول على قرض صندوق التنمية العقارى.

٢ - توفير برامج إسـكان خاصة بالموظفين الحكوميين مثل مشـاريع المساكن المنتهية بالتمليك خلال مدة زمنية محددة.

٣ - إعادة هيكلة صندوق التنمية العقارى بشـكل يزيد من قدرته على زيادة القروض الممنوحة واستردادها.

٤ - العمل على زيادة منح الأراضى السكنية المزودة بالخدمات والقابلة للسكن للموظفين الحكوميين.

٥ - الاستفادة من التجارب المحلية والعالمية فى توفير الإسكان الوظيفى.

٦ - المسـاعدة فى توفير الأراضى السـكنية المزودة بالخدمات للموظفين الحكوميين بالتقسيط الميسر.

٧ - تبنى سياسات تخطيطية تُسهم فى الحد من الارتفاع المستمر فى أسعار الأراضى.

٨ - وضع خطط مستقبلية لمعالجة النقص فى الوحدات السكنية فى المدن السعودية الرئيسية.

٩ - دعم مشاريع الإسكان الخاصة لتوفير مساكن دائمة للموظفين.

١٠ - إنشاء هيئة عامة لمعالجة مشكلة توفير الإسكان للمواطنين فى المملكة.

١١ - وضع سياسات حكومية واضحة تزيد من تعاون البنوك المحلية فى تيسير القروض الخاصة بالإسكان للموظفين.

١٢ - زيادة التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين.

١٣ - إنشاء صندوق خاص بتوفير الإسكان بكل جهة حكومية.

١٤ - تحويل برامج الإسكان الخاص بالموظفين التى تقدمها بعض الجهات الحكومية إلى برامج تمويل لإسكان دائم.

١٥ - إنشاء مؤسسات مستقلة معنية بإسكان الموظفين.

ثانياً - المقترحات التى تؤدى بدرجة كبيرة إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص:

١٦ - إعادة النظر فى نظام تقسيمات الأراضى والسماح بتعدد الطوابق لمعالجة أزمة الإسكان.

١٧ - إعطاء أفضلية للموظفين الحكوميين فى البرامج المستقبلية للإسكان.

١٨ - إعطاء أولوية فى قروض صندوق التنمية العقارى للموظفين الحكوميين.

(٥-١-٦) - الاختلافات (الفروقات) فى آراء الموظفين الحكوميين نحو المحاور الرئيسية باختلاف خصائصهم الشخصية:

أظهرت نتائج الدراسة ما يلى:

١ - هناك اختلاف جوهرى فى مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان باختلاف المستوى التعليمى بوجه عام، إذ إن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين ذوى المستوى التعليمى المرتفع كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين ذوى المستوى التعليمى المنخفض.

٢ - هناك اختلاف جوهرى فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف المستوى التعليمى، إذ تبين أن متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب

مـــن وجهة نظر الموظفين ذوى المســـتوى التعليمى المرتفع كان أكبر بشـــكل معنوى من متوســـط درجة الموافقة على حدة هذه الأســـباب من وجهة نظر الموظفين ذوى المستوى التعليمى المنخفض.

٣ - هنـــاك اختلاف جوهرى فى آراء الموظفين الحكوميـــين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشـــكل خاص باختلاف المستوى التعليمى، إذ تبين أن متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين ذَوى المستوى التعليمى المرتفع كان أكبر بشـــكل معنوى من متوســـط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين ذَوِى المستوى التعليمى المنخفض.

٤ - هناك اختلاف جوهرى فى مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإســـكان باختلاف فئات الأعمار، إذ تبين أن متوســـط درجة الرضا عن الخدمات المقدمـــة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الأعمار الصغيرة كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الأعمار الكبيرة. ويعود هذا إلى أن الموظفين ذوى الأعمـــار الصغيرة هم أكثر احتـــكاكاً مع خدمات الصندوق مما انعكس على درجة رضاهم عن خدماته.

٥ - ليـــس هناك اختـــلاف جوهرى فـــى آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياســـات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف فئات الأعمار.

٦ - ليس هناك اختلاف جوهرى (معنوى) فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإســـكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف فئات الأعمار.

٧ - هنـــاك اختـــلاف جوهرى فى مســـتوى رضا الموظفين الحكوميـــين عن الخدمات المقدمة من صنـــدوق التنمية العقارى فى توفير الإســـكان باختلاف فئات الدخل الشـــهرى، إذ تبين أن متوســـط درجة الرضا عن الخدمـــات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإســـكان لدى الموظفين أصحاب الدخول الصغيرة كان أقل بشـــكل معنوى من متوســـط درجة الرضا عن الخدمـــات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الدخول الكبيرة. ويعود

هذا إلى أن الموظفين ذوى الدخول الصغيرة هم أكثر احتكاكاً مع خدمات الصندوق مما انعكس على درجة عدم رضاهم عن خدماته.

٨ - هنـــاك اختلاف جوهرى فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياســـات والخطط الحكوميـــة المعنية بتوفير الإســـكان باختلاف فئات الدخل الشـــهرى، إذ تبين أن متوســـط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخول المنخفضة كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخول الكبيرة.

٩ - هنـــاك اختلاف جوهرى فى آراء الموظفين الحكوميـــين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشـــكل خاص باختلاف فئات الدخل الشـــهرى، إذ تبين أن متوسط درجة الموافقة علـــى أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخول المنخفضة كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخول الكبيرة.

١٠ - ليـــس هناك اختلاف جوهرى (معنوى) فى مســـتوى رضـــا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإســـكان باختلاف الحالة الاجتماعية.

١١ - ليس هناك اختلاف جوهرى (معنوى) فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف الحالة الاجتماعية.

١٢ - ليـــس هنـــاك اختـــلاف جوهرى (معنوى) فـــى آراء الموظفـــين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف الحالة الاجتماعية.

١٣ - هنـــاك اختلاف جوهرى فى مســـتوى رضا الموظفـــين الحكوميين عن الخدمات المقدمـــة من صنـــدوق التنمية العقارى فى توفير الإســـكان باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة، إذ تبين أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من فردين إلى خمسة أفراد) كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإســـكان لدى الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من ستة إلى عشرة أفراد).

١٤ - هناك اختلاف جوهرى فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة، إذ تبين أن متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من فردين إلى خمسة أفراد) كان أكبر بشكل معنوى من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من ستة إلى عشرة أفراد).

١٥ - ليس هناك اختلاف جوهرى (معنوى) فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة.

(٥-١-٧) - أهم النتائج الخاصة بآراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان:

أظهرت نتائج الدراسة المتعلقة بآراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان ما يلى:

- أهمية وضع خطة إستراتيجية طويلة المدى للإسكان.
- إنشاء هيئة وطنية للإسكان يناط بها توحيد السياسات والخطط والبرامج ووضع الإستراتيجيات ووضع الآليات للتعاون والتنسيق بين الجهات المختلفة المعنية بالإسكان.
- أهمية التوجه نحو التطوير الشامل والمتكامل للأحياء السكنية.
- أهمية تشييد وحدات سكنية حكومية بأعداد كبيرة وتجارية ذات تكلفة منخفضة وبيعها للمواطنين بالتقسيط ما يساعد المواطن على اقتنائها وتملك منزل خاص به.
- أهمية وضع سياسات وخطط وبرامج إسكانية وأحياء متكاملة تستهدف موظفى الدولة لتوفير الإسكان للموظفين وتخصيص المبالغ المخصصة لبدل السكن لتشييد الوحدات السكنية لهم.
- إعادة النظر فى الأنظمة والتشريعات المتعلقة بالإسكان والعمل على تطويرها وإزالة أى تعارض فيما بينها إن وجد.

- أهميـــة زيادة الدعم لصندوق التنمية العقـــارى ووضع نظام صارم يضمن عملية استرداد القروض.
- أهمية وضع نظام يجبر البنوك التجارية المحلية للمشـــاركة فى تنفيذ المشـــاريع الإسكانية، مع ضمان حقها فى استرداد استثماراتها.
- الاستفادة من التجارب الناجحة المحلية وفى بعض الدول العربية المجاورة وغيرها من الدول الأجنبية فى حل مشـــكلة الإســـكان، والأخذ من تلـــك التجارب جميع الإيجابيات، وتجنب السلبيات.
- تغيير سياســـات تقسيم الأراضى والتركيز على التوســـع الرأسى فى المدن الكبرى والسماح بتعدد الأدوار على الأقل ثلاثة أو أربعة أدوار بدلاً من نظام الدورين المعمول به حالياً ومصاحبة ذلك بحملة إعلامية تعمل على نشر ثقافة السكن الجماعى.
- إنشـــاء قاعدة بيانات منفصلة عن الســـكان والمســـاكن وتحديد الاحتياج الفعلى، وبالتالى القيـــام بوضع برامج قصيرة المدى لتلبيـــة الاحتياجات العاجلة، ووضع سياسات وإستراتيجيات طويلة المدى تساعد على تجنب أى اختناقات مستقبلية فى العملية الإسكانية.
- الإســـراع بوضـــع أســـس وأنظمة الرهـــن العقارى ممـــا يمكن ويشـــجع البنوك وشركات الإقراض الأخرى للدخول فى الاستثمار فى مشاريع عقارية خاصة مع المواطنين.
- زيادة الدراسات المتخصصة فى هذا المجال.
- التوجه إلى نظام الإســـكان التعاونى والذى تُسهم فيه الجهات المختلفة، والمؤسسة العامـــة للتأمينـــات الاجتماعية، وغيرهـــا من الجهات ذات العلاقـــة مثل جمعية المهندسين، وجمعية الأطباء، وغيرهما من الجمعيات المهنية التى يندرج تحتها أكبر عدد من موظفى الدولة، ويتم تمليك الوحدات السكنية لمنسوبى تلك الجمعيات.
- التوسع فى برامج الإسكان الشعبى وبناء المساكن صغيرة المساحة لاستيعاب الأسر الصغيـــرة والفقيرة بدون عوض، وكذلك عمل شـــرائح جديدة لتضم متوســـطى الدخل الذين يراوح دخلهم ما بين ثلاثة إلى خمسة آلاف.

(٥-٢) - أهم توصيات الدراسة:

بعد الاطلاع على أهم النتائج التى توصلت إليها هذه الدراسة، فإننا نستخلص عدداً من التوصيات التى نرى أنها قد تُسهم فى معالجة مشكلة الإسكان وتحقيق حلم المستقبل للكثير من المواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص فيما يتعلق بتوفير المسكن، ومن أهم تلك التوصيات:

أولاً - على مستوى السياسة الإسكانية:

١ - العمل على تطوير سياسات وخطط وبرامج طويلة الأمد مرنة فى المستقبل وتلبى احتياجات مختلف المستويات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع.

٢ - أهمية تحقيق مبدأ الاستدامة فى التنمية العمرانية من خلال ضمان تحقيق سياسات الإسكان لاحتياجات مختلف الفئات الحالية والمستقبلية من الإسكان الملائم لهم.

٣ - تشجيع سياسات إعادة التأهيل والصيانة للثروة العقارية القائمة وسياسة التحسين والتطوير للمناطق والمساكن القائمة وبصفة خاصة فى المناطق القديمة والفقيرة من خلال برامج مناسبة للتمويل من جهة، وتقديم الدعم الفنى للمستأجرين أو الملاك للقيام بأعمال الصيانة والتأهيل.

٤ - صياغة السياسات التى من شأنها تحفيز الجمعيات الأهلية، والجمعيات التعاونية على مستوى موظفى الدولة، والمهن، وعلى مستوى المدن، وغيرها للإسهام فى تمويل برامج الإسكان.

٥ - الاستفادة من التجارب المحلية والدولية فى مجال وضع السياسات والخطط والبرامج المناسبة لقطاع الإسكان وآليات تنفيذها، وتحديثها بشكل دورى.

٦ - أهمية أن تضع الحكومة والإدارات المعنية بالإسكان فى الأجهزة الحكومية المختلفة سياسة واضحة وخطط وبرامج متكاملة لتوفير الإسكان للموظفين.

ثانياً - على المستوى التمويلى:

١ - التركيز على قطاع الإسكان وإعطائه الاهتمام المطلوب، وزيادة مشاركة القطاع الخاص فيه، وزيادة التمويل له.

٢ - الاستفادة من بعض التجارب المحلية مثل: تجربة شركة أرامكو السعودية، وشركة سابك فى توفير الإسكان المنتهى بالتمليك لمنسوبى هذه الشركات، وكذلك توفير الأراضى المخدومة وتوفير القروض الميسرة للبناء عليها.

٢ - تعمل الجهات الحكومية على توفير إسكان بسعر رمزى لموظفيها، وعلى عمل مشاريع إسكان تنتهى بتمليك دائم لموظفيها وتسدد قيمة هذه المساكن من خلال قروض ميسرة تقتطع من راتب الموظف.

٣ - تفعيل دور البنوك والمؤسسات المالية للدخول فى مجال تمويل الإسكان، وتوفير القروض الميسرة طويلة الأجل للسداد وضمان الحكومة لمثل هذه القروض.

٤ - تأسيس بنك إسكان لدعم مشاريع الإسكان وبخاصةٍ مشاريع الإسكان المتعلقة بموظفى الدولة، والجمعيات التعاونية.

٥ - أهمية أن تنفذ المؤسسة العامة للتقاعد برنامجها المتعلق بتوفير القروض الميسرة والطويلة الأجل للمشاريع السكنية والعقارية الخاصة بالموظفين المتقاعدين.

٦ - العمل على تيسير مشاركة القطاع الخاص فى مجال الإسكان، وتطوير النظم التى تحكم العلاقة بين القطاعين الخاص والحكومى فى الاستثمار فى مجال الإسكان.

٧ - تشكيل إئتلاف بين الشركات الخاصة العاملة فى هذا القطاع لتمكينها من بناء مشاريع كبيرة وتحمل التكلفة والأعباء المادية الكبيرة لمثل هذه المشاريع.

٨ - تطوير قطاع صناعة البناء والأبحاث المرتبطة بها مما يُسهم فى رفع كفاءة تخطيط وتصميم وتنفيذ مشروعات الإسكان وخفض تكلفة البناء للوحدات السكنية بشكل عام.

ثالثاً - على المستوى التنظيمى والتشريعى:

١ - تفعيل قرار مجلس الوزراء الجديد المتعلق بإنشاء هيئة للإسكان مستقلة تعنى بشئون الإسكان لزيادة التنسيق بين الجهات المعنية بالإسكان وتحقيق التكامل فى السياسات

التنفيذية، والإشــراف على جميع الجهات الحكومية أو الخاصة، والمؤسسات والجمعيات الخيرية المعنية بالإسكان وغيرها من الجهات الأخرى المعنية به.

٢ - الانتهاء من الإستراتيجية الوطنية للإسكان والتى يجب أن تشتمل على نظام إسكانى متكامل ومســتدام من جميع الجوانــب التنظيمية والتمويلية والإنتاجيــة ووضعها موضع التنفيذ ومتابعتها وتحديثها بشكل دورى لكى يتناسب مع المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية.

٣ - أهمية سرعة وضع القوانين والتشريعات المنظمة لهذا القطاع.

٤ - إعادة النظر فى التشــريعات الحالية لإيجاد المناخ المناسب للاستثمار فى مجال الإسكان والإسراع فى إصدار التشــريعات الهامة مثل نظام الرهن العقارى وغيره من التنظيمات التى تدعم الاستثمار فى قطاع الإسكان.

٥ - إعــادة هيكلة صندوق التنمية العقارى، وتطوير آلياته لتحصيل القروض غير المســتردة، وتطوير نظمه و أن يعمل بنظم بنوك الإسكان، وتحويله إلى بنك للتمويل الإسكانى وتنويع القروض المقدمة منه لتشمل تمويل الشراء والترميم والصيانة للفلل والشقق السكنية.

٦ - تطوير الهياكل التنظيمية والإدارية والبشرية العاملة فى هذا القطاع.

رابعاً - على المستوى التخطيطى:

١ - حصــر الأراضى التابعة لبعــض الجهات الحكومية ومدهــا بالمرافق والخدمات وتخصيص جزء منها لموظفى هذه الجهات لكى يقيموا مساكنهم عليها.

٢ - إنشــاء قاعدة بيانات محدثة عن حالة سوق الإسكان والسكان وتقييم السياسات والجهــود المبذولة بشــكل دورى وســريع، للاســتجابة للمتغيــرات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع بالسرعة المطلوبة.

٣ - تعمل أمانات المناطق والبلديات التابعة لها على توفير الخدمات والمرافق الأساسية للأراضى، والســماح بتقسيمها بمساحات مختلفة تلبى احتياجات جميع الشرائح الاجتماعية، والسماح بتعدد الأدوار فى بعض الأحياء السكنية.

٤ - تســهيل الملكية الفردية للمبانى متعددة الوحدات (الشــقق الســكنية) عن طريق إعداد نظام شامل وسياسات خاصة ببيع الشقق السكنية.

٥ - تشجيع نظام تأجير الشقق السكنية الذى ينتهى بالتمليك.

٦ - عمل الدراســات والأبحاث المتعلقة بهذا القطاع، خاصة الدراسات المتعلقة بطرق وأساليب خفض تكلفة المسكن دون المساس بالمستوى والمظهر العام له.

٧ - تفعيــل التمويل الحكومى للإســكان خاصة لذوى الدخل المحدود، والتوســع فى مشــاريع الإســكان الخيرية ودعمها لتلبية احتياجات الشــرائح الاجتماعية غير القادرة على توفير الإسكان بأى شكل من الأشكال.

٨ - الســماح بخفض المساحة المبنية للمسكن مما يُســهم فى خفض التكلفة وبالتالى جعل المسكن اقتصادياً وميسراً لشرائح اجتماعية كبيرة.

٩ - التوعية الإعلامية لتغيير الصور الذهنية عن المسكن المناسب لدى المواطن والبعد عن المغالاة قدر الإمكان.

١٠ - العمل على زيادة المعروض من الأراضى المخدومة، وفرض رسوم على بقائها دون بيع خاصة على أصحــاب العقار الذين يملكون عدداً كبيراً منها، بغرض الضغط عليهم لبيعها بدلاً من الحفاظ عليها لمدد طويلة بهدف المضاربة فيها.

ويرى الباحث أن الجهات المعنية بتنفيذ تلك التوصيات المقترحة هى بشكل أساسى جميع الجهات الحكومية خاصة التى توفر ســكناً لموظفيها وتحويل هذه المســاكن إلى مســاكن دائمة، وصندوق التنمية العقارى، ووزارة الشــئون البلديــة والقروية، ووزارة الاقتصــاد والتخطيط، ووزارة الشــئون الاجتماعية، بجانب جهــات ذات علاقة غير مباشرة لكن لها دور رئيسى فى توفير الإسكان مثل البنوك المحلية، والشركات العقارية المســتثمرة فى قطاع العقارات والإسكان، والمؤسسات التمويلية الخاصة.... ، وغيرها من الجهات ذات العلاقة الثانوية.

كما يرى الباحث أن الآليات المفترض استخدامها لتنفيذ تلك التوصية هى التنسيق بين الجهات الرئيسية من خلال إما مجلس أعلى للإسكان، أو هيئة مستقلة أو من خلال إدارات مختصــة فى الجهات ذات العلاقة المباشــرة للتأكد من تنفيذ تلك التوصيات. ونأمل أن يكون قرار مجلس الوزراء الجديد المتعلق بإنشــاء هيئة مستقلة تعنى بشئون الإســكان يصب فى هذا الاتجاه إذ تتوحد الجهود وتكــون هناك مرجعية واحدة لهذا القطاع بدلاً من عدة مرجعيات.

المراجع

أولاً - المراجع العربية

١ - أفتاليــون، إ.ر.، (١٣٨٠ هـــ)، « **أزمة المســاكن فــى الأرجنتين وأثرها فى الإجــرام**»، الأمن العام، عدد ١٠، ص ١٠٢-١٠٨.

٢ - باهمــام، على ســالم وآخرون (١٤٢٨ هـ) «**واقع الإسـكان فى مدينة الريـاض**» مركز الملك عبدالله للبحوث والدراســات الاستشــارية، جامعة الملك ســعود، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٣ - باهمام ، على سالم، (١٤٢٤ هـ)، «**جعل المسكن المعاصر بالمملكة العربية السعودية ميسراً**» مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، العدد ١٠٩، جامعة الكويت.

٤ - بروان، لســتر وجود جاكســون (١٩٨٧) «**تقييم مسـتقبل التحضر**» . ترجمة فوزى ســهاونة فى كتاب أوضاع العالم (١٩٨٧) تحرير لســتر بروان ووليم شــاندلر، بيروت: مؤسسة الرسالة، ص ٩٣ - ١٣١.

٥ - أبو شــعر، عبد الــرزاق أمين . (١٩٩٧م)، **العينات وتطبيقاتها فى البحـوث الاجتماعية**، معهد الإدارة العامة، الرياض. المملكة العربية السعودية.

٦ - تقريــر دائرة الأشــغال (٢٠٠٢) « **الإنجازات الحضاريـة العظيمة من أجل بنـاء الوطن وخدمة المواطن**» ، إمارة أبو ظبى، الإمارات العربية المتحدة.

٧ - التويجــري، حمد عبدالعزيز وآخرون (١٤٢٠ هـ) «**دراسـة أوضاع السـوق العقـارى فى المملكة العربية السعودية**»، جامعة الملك سعود، مركز البحوث، كلية العلوم الإدارية، الرياض.

٨ - الحريقــي، فهد نويصر (٢٠٠٤م) «**الإسـكان فـى المملكة العربية السـعودية: تقدير الطلب على مستوى المناطق**» مجلة جامعة أم القرى للعلوم والطب والهندسة، المجلد ١٦، العدد٢ - جمادى الأولى ١٤٢٥هـ.

٩ - حســن، إمتثــال وآخــرون. (٢٠٠٢م). **مبـادئ الإحصـاء الوصفـى**، مطابع الــدار الجامعية، الإسكندرية، مصر.

١٠ - الخراشــي، محمــد (٢٠٠٧م)، « **دور المؤسسـة العامـة للتقاعـد فى التمويـل العقارى**»، كلمــة مكتوبة مقدمة لمؤتمر اليورو مونى الأول عن التمويل الإســكانى فى المملكة العربية السعودية «مسكن لكل مواطن ... رؤية تحول نحو الحقيقة» المنعقد فى الرياض فى الفترة من ١٦ - ٢٠٠٧/١/١٧م.

١١ - الخريف ، رشــود محمد (١٩٩٤م)، «**الانتقال السكنى فى مدينة الرياض دراسة فى الاتجاهات والأسباب والخصائص**»، الجمعية الجغرافية السعودية، جامعة الملك سعود، الرياض.

١٢ - الرجوب، عبدالمجيد، وخال عارف المومنى (٢٠٠٤م)، «**السياسة الإسكانية الحالية فى الأردن ودورها فى الحصول على المسـكن الميسـر**»، ورقة علمية مقدمة لندة الإسـكان الثانية (الإسكان الميسر) المنعقدة فى الرياض فى الفترة من ٢٧ - ٣٠ / ٥ / ٢٠٠٤م.

١٣ - سعيد، سلوى أحمد محمد، (١٩٨٦م)، «**الإسكان والمسكن والبيئة**»، دار البيان العربى للطباعة والنشر، جدة.

١٤ - السعيد، فهد عبدالعزيز وبدر بن سعيدان (٢٠٠٧م) «**رؤية حول واقع ومستقبل الإسكان فى المملكة العربية السعودية**» ورقة عمل مقدمة فى المؤتمر السعودى الدولى الأول للعقار (سايرك) المنعقد فى الرياض فى الفترة من ٢٠- ٢١ /٥/٢٠٠٧م.

١٥ - ســليمان ، أحمد منير، ١٩٩٦م، «**الإسـكان والتنمية المسـتديمة فى الدول النامية**» دار الراتب الجامعية، بيروت.

١٦ - الســلطان، على أحمد، وإبراهيم عمر بن طالب (١٤٢٤ هـ)، «**المتقاعدون فى المملكة العربية السـعودية دراسـة أوضاعهم وإدارة خدماتهم والاسـتفادة من خبراتهـم**»، مركز البحوث، معهد الإدارة العامة، الرياض.

١٧ - سليم، محمد جيهان، وسومية طه أبو الفضل (٢٠٠٤م)، «**سياسات إسكان فى منطقة الخليج (الإمارات العربية المتحدة حالة دراسية)**» ، ورقة علمية مقدمة لندة الإسكان الثانية (الإسكان الميسر) المنعقدة فى الرياض فى الفترة من ٢٧ - ٣٠ / ٥ / ٢٠٠٤م.

١٨ - عباس نبيل محمد وهشـام الهجرسى (١٤٢٤هـ)، «**أثر العوامل والمتغيرات المختلفة على سعر الأراضى السـكنية وبالتالى على سـعر المسـكن**»، ورقة عمل مقدمة إلى الملتقى الثانى للهندسة القيمية (المسكن الاقتصادى)، المنعقد فى الرياض فى الفترة ٢٦ - ٢٧ / ٧/ ١٤٢٤هـ.

١٩ - عبدالرحيم، يوسف على (١٤٢٤ هـ)، «**المؤثرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية علـى إسـتراتجيات الإسـكان فى دولـة الكويت**» ورقة عمل مقدمة إلى الملتقى الثانى للهندسـة القيمية (المسكن الاقتصادى)، المنعقد فى الرياض فى الفترة ٢٦ - ٢٧ / ٧/ ١٤٢٤هـ.

٢٠ - عثمـان، صلاح الدين محمــود (٢٠٠٤م)، «**نحو منهجية لتوجيه الدعـم الحكومى فى قطاع الإسـكان - دراسـة مقارنة** » ، ورقة علمية مقدمة لندة الإسـكان الثانية (الإسـكان الميسـر) المنعقدة فى الرياض فى الفترة من ٢٧ - ٣٠ / ٥ / ٢٠٠٤م.

٢١ - عبيــدات، ذوقان وعدس، عبد الرحمــن وعبدالحق، كايد (٢٠٠١م). **البحث العلمى: مفهومه وأدواته وأساليبه**، دار الفكر، عمان، الأردن.

٢٢ – عــلام، صــلاح الدين محمــود. (١٩٩٣م). **الأسـاليب الإحصائيـة الاسـتدلالية البارامترية واللابارامتريـة فـى تحليـل بيانات البحوث النفسـية والتربويـة.** دار الفكر العربى، القاهرة، مصر.

٢٣ – العســاف، حمد صالح (١٩٩٥م). «**المدخل إلى البحث فى العلوم السـلوكية**»، الرياض، شــركة العبيكان للطباعة والنشر.

٢٤ – العســاف، إبراهيم عبدالعزيز (٢٠٠٧م) «**التمويل الإسـكانى فى المملكة العربية السـعودية**»، كلمــة افتتاحيــة مكتوبة مقدمة لمؤتمر اليــورو مونى الأول عن التمويل الإســكانى فى المملكة العربية الســعودية « مسكن لكل مواطن ... رؤية تحول نحو الحقيقة» المنعقد فى الرياض فى الفترة من ١٦ – ٢٠٠٧/١/١٧م.

٢٥ – العمــر ، بدران بن عبد الرحمن. (٢٠٠٤م). **التحليل الإحصائى للبيانات فى البحث العلمى باستخدام (SPSS)**، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٢٦ – عفيفــى، أيمن محمد (٢٠٠٤ م) «**نحو تفعيل إسـتراتيجية متكاملة لتطوير سياسـات توفير وتيسير الإسكان: دراسة تحليلية للتجربة المصرية** »، ورقة علمية مقدمة لندة الإسكان الثانية (الإسكان الميسر) المنعقدة فى الرياض فى الفترة من ٢٧ – ٣٠ / ٥ / ٢٠٠٤م.

٢٧ – العنقــري، خالد محمد (١٩٩٢م)، «**مواجهة مشـكلة الإسـكان فـى الدول الناميـة (النموذج السعودى)**»، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، العدد ٦٤، جامعة الكويت.

٢٨ – فهمي، نهى (١٩٩٢م)، «**الإسـكان منخفض التكلفة لماذا؟ ولمن؟ وإلى أين؟**»، ورقة عمل مقدمة للمؤتمر الدولى للإسكان- القاهرة.

٢٩ – الفيل، محمد (١٩٩٨م)، «**المدينة ومشاكل الإسكان**»، دار الأفاق الجديدة، بيروت، لبنان.

٣٠ – فهمي، محمد شامل (٢٠٠٥م)، «**الإحصاء بلا معاناة: المفاهيم والتطبيقات باستخدام برنامج** (SPSS)، معهد الإدارة العامة، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٣١ – القحطاني، ســالم، وآخرون، (٢٠٠٠م)، **منهج البحث فى العلوم السـلوكية (مع تطبيقات على** (SPSS)، المطابع الوطنية الحديثة، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٣٢ – كشــك ، محمــد بهجــت، (١٩٩٦م)، **مبـادئ الإحصـاء واسـتخداماتها فى مجـالات الخدمة الاجتماعية**، دار الطباعة الحرة، الإسكندرية، مصر.

٣٣ – مجلس الوزراء السعودي، **الأمانة العامة**، قرار رقم (١٣٦) وتاريخ ١٤٢٨/٤/٢٢هـ.

٣٤ – مراد، صلاح أحمد، (٢٠٠٠م)، **الأساليب الإحصائية فى العلوم النفسية والتربوية والاجتماعية**، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، مصر.

٣٥ – مصلحة الإحصاءات العامة، (١٤١٣ هـ)، « تعليمات التعداد، وزارة المالية والاقتصاد الوطنى» الرياض.

٣٦ – المؤسسة العامة للتقاعد، (٢٠٠٧م)، « **دور المؤسسة فى التمويل العقارى**»، ورقة عمل مقدمة من معالى محافظ المؤسســة للتقاعد فى مؤتمر يور مونى الأول عن التمويل الإسكانى فى المملكة العربية الســعودية « مسكن لكل مواطن .. تحويل الحلم إلى حقيقة» المنعقده فى الرياض فى الفترة من ٢٥-١٤٢٧/١٢/٢٧هـ ، الموافق ١٥-٢٠٠٧/١/١٧م.

٣٧ – المؤسسة العامة للرعاية السكنية، (٢٠٠١) «**تقرير الإنجازات**»، الكويت.

٣٨ – مؤسسة الملك عبدالله لوالديه للإسكان التنموى، (١٤٢٤هـ)، «**المسوح الاستطلاعية للتجمعات السكانية الأمس حاجة لخدمات الإسكان التنموى**»، الأمانة العامة، الرياض.

٣٩ – مؤسســة الملك عبدالله لوالديه للإســكان التنموى، (١٤٢٤هـ)، «**التقرير الســنوى لعام ١٤٢٤/ ١٤٢٥هـ**»، الأمانة العامة، الرياض.

٤٠ – مجلس الشورى السعودى، (١٤٢٤هـ)، «**إيجاد حلول لمشكلة الإسكان وإعداد إطار عام لإستراتيجية عامة للإسكان**» ، ورقة مقدمة من لجنة الخدمات والمرافق العامة والبيئة، الرياض.

٤١ – المومنــي، شــوكت (١٩٩٥)، «**دور مؤسســة الإســكان والتطويــر الحضرى فى الإنتاج الســكنى / الإنجازات**» ، الندوة الســنوية لتقييم قطاع الإســكان، المؤسســة العامة للإســكان والتطوير الحضرى، عمان، الأردن.

٤٢ – الهويش، عبدالله، (٢٠٠٧م)، «**التمويل والرهن العقارى فى المملكة العربية السعودية**»، ورقة عمل مقدمة فى المؤتمر العقارى الأول المنعقد فى الرياض فى الفترة من ٢٠- ٢٣ /٢٠٠٧/٥م.

٤٣ – الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، (١٤٢١ هـ)، «**مقدرة الســكان المالية ومعدل الإنفاق على الســكن فى مدينة الرياض**»، إدارة البحوث والخدمات التخطيطية، الرياض.

٤٤ – الهيئــة العليا لتطوير مدينة الرياض، (١٤٢١ هـ)، «**تحديد احتياجات الرياض المســتقبلية من الإسكان**»، وحدة بحوث الإسكان، الرياض.

٤٥ – الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، (١٤١٨ هـ)، «**دراســة ظاهرة نســبة الشــاغر من الوحدات السكنية فى مدينة الرياض**»، وحدة بحوث الإسكان، الرياض.

٤٦ – الهيئــة العليا لتطوير مدينة الرياض، (٢٠٠١)، «**ندوة مســتقبل الإســكان فــى مدينة الرياض**» التقرير الفنى، الرياض.

٤٧ – الوابلــي، عبداللــه محمد (١٤٢٤هـ)، «**الإســكان التعاونــى لا بديل عنــه**»، ورقة عمل مقدمة إلى الملتقى الثانى للهندســة القيمية (المســكن الاقتصادى)، المنعقــد فى الرياض فى الفترة ٢٦ – ٢٧ / ٧/ ١٤٢٤هـ.

٤٨ – وزارة الاقتصــاد والتخطيــط، (١٣٩٠هـ)، «**خطــة التنمية الأولى لعــام (١٣٩٠هـ – ١٣٩٥هـ)**»، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٤٩ - وزارة الاقتصـــاد والتخطيـــط، (١٣٩٥هـ)، «**خطـة التنمية الثانية لعـام (١٣٩٥هـ - ١٤٠٠هـ)**»، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٥٠ - وزارة الاقتصـــاد والتخطيـــط، (١٤٠٠هـ)، «**خطـة التنمية الثالثـة لعام (١٤٠٠هـ - ١٤٠٥هـ)**»، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٥١ - وزارة الاقتصـــاد والتخطيـــط، (١٤٠٥هـ)، «**خطـة التنمية الرابعـة لعام (١٤٠٥هـ - ١٤١٠هـ)**»، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٥٢ - وزارة الاقتصـــاد والتخطيط، (١٤١٠هـ)، «**خطة التنمية الخامسـة لعام (١٤١٠هـ - ١٤١٥هـ)**»، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٥٣ - وزارة الاقتصـــاد والتخطيـــط، (١٤١٥هـ)، «**خطة التنمية السادسـة لعام (١٤١٥هـ - ١٤٢٠هـ)**»، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٥٤ - وزارة الاقتصـــاد والتخطيـــط، (١٤٢٠هـ)، «**خطة التنمية السـابعة لعام (١٤٢٠هـ - ١٤٢٥هـ)**»، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٥٥ - وزارة الاقتصـــاد والتخطيـــط، (١٤٢٥هـ)، «**خطـة التنمية الثامنـة لعام (١٤٢٥هـ - ١٤٣٠هـ)**»، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٥٦ - وزارة الاقتصـــاد والتخطيـــط، (٢٠٠٧م)، «**قطـاع العقار محـرك فاعل للاقتصاد السـعودى**» كلمة مكتوبة لمعالى وزير الاقتصاد والتخطيط مقدمة فى المؤتمر السعودى الدولى الأول للعقار (سايرك) المنعقد فى الرياض فى الفترة من ٢٠- ٢١ /٢٠٠٧/٥م.

٥٧ - وزارة الأشـــغال العامة والإسكان، (١٤١٩هـ)، «**التطور والإنجازات بمناسبة مرور مائة عام على تأسيس المملكة العربية السعودية**».

٥٨ - وزارة الاقتصـــاد والتخطيـــط، مصلحة الإحصـــاءات العامة (١٤٢١هـ)، «**الخصائص السـكنية والبيئـة للمسـاكن فـى المملكـة العربيـة السـعودية مـن واقـع نتائـج البحـث الديموجرافـى ١٤٢١ هـ**» الرياض.

٥٩ - وزارة الإسكان البريطانية (٢٠٠٥م) ، **مكتب رئاسة الوزارة البريطانية**، لندن ، بريطانيا.

٦٠ - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى (٢٠٠٣م)، «**دراسـة حـول الأوضـاع التوازنية للقطاع الإسـكانى ومواجهـة فجواته بالبـلاد العربية (حفز التمويـل لتضييـق الفجـوة بـين الاحتياجات الإسـكانية وبين الطلـب الفعلى على الإسـكان بالبلاد العربية)**»، القاهرة.

٦١ - يوســـف، أحمد محمود (٢٠٠٧م)، «**التمويل والرهن العقارى**» ، ورقة مقدمة فى ورشـــة عمل التمويل والرهن العقارى.... دروس مستفادة من تجارب إقليمية ودولية، المنعقدة فى ٢٥/ ٤/ ٢٠٠٧م ، فى الغرفة التجارية الصناعية، الرياض.

ثانياً - المراجع الأجنبية:

1. Burgess, R, 1978, «Petty Commodity Housing or Dweller Control? A Critique of John Turner>s Views on Housing Policy» World Development, Vol.6, pp.1105 -1133.

2. Fuerst, Jim, and D Bradford Hunt, (2003) « Public housing Needs to Understand its Past to Grasp its Future», Journal of Housing and Community Development. Vol. 60, iis.1, p. 63-.

3. Garnruth, Laura, and Carla H Smith (2001) « low Income Housing and Services Program: Towards a New Prespective « National Low Income housing Coalition, Washington, DC, 20005.

4. Maslaw, A., 1970, «Motivation and Personality»2nd e., Harper&Row Publication, New York.

5. McClure, Krik, 2003, " housing policy Matters: A Global Analysis " Journal of the American planning Association, Vol.68, iss.2, p.213.

6. Nelson, Douglas, (2007) "The Role of Real estate Sector In the United states and World Economies" Paper Submitted at Saudi International Real Estate (Sairec) Conference May, 20- 21, Riyadh, Saudi Arabia.

7. SABB, (2007), "Manazel Home Finance an Islamic Alternative to Own Your Home" Home Finance, Riyadh.

8. Stone Adam, and Rossana hemakon, 2002, "Housing Policy Faces Uphill Climb" Journal of housing and Community Development, Vol. 59, iss. 6 pp. 6 – 13.

9. Turner,J.,1696, "Uncontrolled Urban Settlement: Problems and Polices" in Breeze,G.,(ed) The city in Newly Developed Countries, Englewood Cliffs, Prentice Hall
   Office of the Deputy prime minister (2005) " creating sustainable communities " London, England.

10. United Nations, Economic and Social Council, (1889), "Housing Polices Selected Countries of The ESCWA Region " Baghdad, Iraq

الملاحق

ملحق رقم (١): استبانة الموظفين الحكوميين

أولاً - معلومات عامة:

١ - الجهة التابع لها:

☐

٢ - المستوى التعليمي:

(١) أقل من ثانوية عامة ☐
(٢) ثانوية عامة أو ما يعادلها ☐
(٣) جامعي ☐
(٤) أعلى من جامعي ☐

٣ - العمر:

(١) أقل من ٣٥ سنة ☐
(٢) من ٣٥ إلى أقل من ٤٠ سنة ☐
(٣) من ٤٠ إلى أقل من ٤٥ سنة ☐
(٤) من ٤٥ إلى أقل من ٥٠ سنة ☐
(٥) من ٥٠ سنة إلى أقل من ٥٥ سنة ☐
(٦) ٥٥ سنة فأكثر ☐

٤ - الدخل الشهرى بالريال السعودي:

(١) أقل من٢٠٠٠ ريال ☐
(٢) من ٢٠٠٠ إلى أقل من ٤٠٠٠ ريال ☐
(٣) من ٤٠٠٠ إلى أقل من ٦٠٠٠ ☐
(٤) من ٦٠٠٠ إلى أقل من ٨٠٠٠ ☐
(٥) من ٨٠٠٠ إلى أقل من ١٠٠٠٠ ☐
(٦) من ١٠٠٠٠ إلى أقل من ١٢٠٠٠ ☐
(٧) أكثر من ١٢٠٠٠ ☐

٥ - الحالة الاجتماعية:

(١) متزوج ☐
(٢) غير متزوج ☐

٦ - عدد أفراد الأسرة التى تسكن معها شاملاً الزوج والزوجة (حدد من فضلك)؟

٧ - مصادر الدخل للأسرة التى تسكن معها: (يمكنك اختيار أكثر من إجابة)

(١) الراتب الشهرى للزوج ☐
(٢) الراتب الشهرى للزوجة ☐
(٣) الراتب الشهرى للزوجيين معاً ☐
(٤) استثمارات خاصة ☐
(٥) ميراث ☐
(٦) مدخرات وعقارات ☐
(٧) أخرى ____ حدد من فضلك ________ ☐

ثانياً - الاستفادة من السياسات والخطط الحكومية الخاصة بتوفير الإسكان:

١ - ما نوع المنزل الذى تسكن به؟

(١) فيلا خاصة ☐
(٢) دور فى فيلا أو فى منزل ☐
(٣) دوبلكس ☐
(٤) سكن حكومى خاص بجهة العمل ☐
(٥) شقة سكنية ☐
(٦) منزل شعبي ☐
(٧) سكن مع الأبوين أو أحدهما ☐
(٨) سكن مع أحد الأقارب أو الأصدقاء ☐
(٩) أخرى : ______ حدد من فضلك ______ ☐

٢ - هل المنزل الذى تسكن به ملك لك ؟

(١) نعم ☐
(٢) لا ☐

٣ - إذا كنت تملك منزلاً خاصاً فكيف كانت طريقة تملكك له؟

(يمكن اختيار أكثر من إجابة)

(١) مال خاص ☐
(٢) ميراث ☐
(٣) قرض من صندوق التنمية العقارى ☐
(٤) قرض من البنوك المحلية ☐
(٥) قرض من شركات العقار المستثمرة فى الإسكان ☐
(٦) أخرى _____ حدد من فضلك _________ ☐

٤ - إذا كنت لا تملك منزلاً فهل فكرت فى امتلاك منزل خاص بك؟

(١) نعم ☐
(٢) لا ☐

٥ – ما هى الخطوات التى اتخذتها لامتلاك المنزل الخاص بك؟

(١) تأمين الأرض المطلوبة لبناء المنزل ☐ (٢) توفير المال المطلوب لبناء المنزل ☐
(٣) التقديم على قرض صندوق التنمية العقارى ☐ (٤) التقديم على قرض خاص ☐
(٥) التقديم على البلدية المحلية للحصول على منحة أرض ☐
(٦) أخرى ــــــ حدد من فضلك ــــــ ☐

٦ – إذا كنت لا تملك منزلاً هل تملك أرضاً لبناء المنزل عليها؟

(١) نعم ☐ (٢) لا ☐

٧ – فى رأيك هل تعتقد أن امتلاك الأرض عقبة رئيسية فى امتلاك المنزل للموظف؟

(١) نعم ☐ (٢) لا ☐

٨ – هل تقدمت بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض؟

(١) نعم ☐ (٢) لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم أنتقل إلى سؤال رقم (١٠)

٩ – فى حالة الإجابة بلا ما هى الأسباب التى منعتكم من التقديم على منحة أرض من البلدية؟ (يمكن اختيار أكثر من إجابة)

(١) أراضى المنح البلدية بعيدة وخارج النطاق العمرانى للمدينة ☐
(٢) عدم توافر الخدمات والمرافق الرئيسية فى أراضى المنح ☐
(٣) فترة الانتظار طويلة للحصول على منحة أرض ☐
(٤) إجراءات الحصول على منحة أرض معقدة ☐
(٥) الأرض الممنوحة فى الغالب لا قيمة لها ولا يمكن البناء عليها ☐
(٦) أخرى ــــــ حدد ــــــ ☐

١٠ – هل استفدتم من مشاريع الإسكان العام؟

(١) نعم ☐ (٢) لا ☐

١١ – فى حالة الإجابة بنعم ما نوع الإسكان العام الذى استفدتم منه؟

(١) الإسكان العاجل ☐ (٢) الإسكان العام ☐

(٣) إسكان منسوبى الحكومة الذى توافره بعض الجهات الحكومية ☐

(٤) إسكان الهيئات شبه الحكومية (الجامعات، أرامكو، التأمينات....إلخ) ☐

(٥) الإسكان العسكري ☐ (٦) أخرى ______ حدد ____________ ☐

١٢ – فى حالة الإجابة بلا لماذا لم يتم الاستفادة من مشاريع الإسكان العام؟:(يمكنك اختيار أكثر من إجابة)

(١) نمط هذه المساكن لا يتناسب مع تطلعات الأسرة السعودية ☐

(٢) تركز هذه المشاريع فى المدن الكبرى فقط ☐

(٣) حجم هذه المساكن صغير ولا يلبى الاحتياج ☐

(٤) مشاريع محدودة وتوقفت منذ فترة زمنية طويلة ☐

(٥) أخرى ________ حدد من فضلك ___________ ☐

١٣ – هل استفدت من قروض صندوق التنمية العقارى؟

(١) نعم ☐ (٢) لا ☐

١٤ – فى حالة الإجابة بلا لماذا لم تتم الاستفادة من قروض صندوق التنمية العقارى؟

(١) عدم ملكية أرض للتقديم على القرض ☐

(٢) مبلغ القرض الممنوح صغير وغير كافٍ ☐

(٣) طول مدة الانتظار لقروض الصندوق ☐

(٤) متطلبات الحصول على قرض الصندوق صعبة ومعقدة ☐

(٥) أمتلك منزلاً خاصاً ولا أحتاج لخدمات الصندوق ☐

(٦) أخرى ------------- حددها ------------------ ☐

ثالثاً: قياس مدى الرضا عن خدمات صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان:

فيما يلى مجموعة من العبارات تقيس مستوى رضاك عن خدمات صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام، والموظفين الحكوميين بشكل خاص. أرجو قراءة العبارات جيداً ووضع (×) فى المكان الذى يمثل مدى رضاك أو عدم رضاك مع الآراء أدناه من كل العبارات الآتية فى الحقل المناسب أمام كل عبارة:

	العبارة	راضٍ جداً	راضٍ	محايد	غير راضٍ	غير راضٍ بشدة
١ -	طريقة تعامل العاملين فى الصندوق مع المواطنين					
٢ -	المدة الزمنية للحصول على القرض الممنوح من الصندوق					
٣ -	متطلبات واشتراطات الصندوق للحصول على القرض					
٤ -	حجم القرض الممنوح من الصندوق					

رابعاً - أهم الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح سياسات الإسكان والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان:

فيما يلى مجموعة من العبارات تقيس اتجاهك نحو أهم الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح سياسات الإسكان والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام، والموظفين الحكوميين بشكل خاص. أرجو قراءة العبارات جيداً ووضع (×) فى المكان الذى يمثل درجة موافقتك أو عدم موافقتك مع الآراء أدناه من كل العبارات الآتية فى الحقل المناسب أمام كل عبارة:

	العبارة	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
١	لم توفر الجهات الحكومية برامج لإسكان الموظفين					
٢	لم تقم الجهات الحكومية بتيسير امتلاك الموظفين للسكن					
٣	محدودية الدخل وارتفاع أسعار المساكن ومواد البناء أسهم فى عدم قدرة الموظف الحكومى فى المملكة على امتلاك منزل للسكن فيه					
٤	لا يوجد خطط حكومية مستقبلية لمعالجة النقص فى الوحدات السكنية فى المدن السعودية الرئيسية					
٥	هناك معوقات تحد من تنفيذ الخطط الحكومية لمعالجة نقص الوحدات السكنية فى المدن السعودية					
٦	برامج صندوق التنمية العقارى غير كافية لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين					
٧	الجهات الحكومية لم تستفد من تجارب برامج تمليك الإسكان الوظيفى فى العالم					
٨	مشاريع الإسكان العام التى نفذت محدودة ولم تؤثر فى معالجة نقص الوحدات السكنية					
٩	عوائق كثيرة حالت دون تنفيذ السياسات والخطط والبرامج الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان					
١٠	السياسات الحكومية الخاصة بالإسكان عامة لكل المواطنين ولم يخصص أياً منها للموظفين الحكوميين					
١١	لم توفر الجهات الحكومية الدعم الكافى لموظفيها لتوفير مساكن دائمة لهم					

	العبارة	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
١٢	انخفاض القروض الممنوحة من صندوق التنمية العقارى لتوفير الإسكان للمواطنين					
١٣	لا يوجد سياسة حكومية واضحة لزيادة تعاون البنوك الخاصة فى تيسير القروض الخاصة بالإسكان					
١٤	السياسات الحكومية للإسكان لم تعط أولوية للموظفين الحكوميين					
١٥	لم تتم الاستفادة من تجارب بعض الجهات المحلية التى نجحت فى توفير إسكان لموظفيها مثل (أرامكو السعودية).					
١٦	الارتفاع المستمر فى أسعار الأراضى المخدومة عائق أمام الموظفين الحكوميين فى امتلاك المسكن الخاص بهم					
١٧	سياسة منح الأراضى للمواطنين لم تُسهم فى توفير الإسكان للمواطنين					
١٨	مشكلة استرداد القروض الممنوحة من الصندوق للمواطنين أعاقت الصندوق من الاستمرار فى أداء عمله					
١٩	فترة الانتظار الطويلة فى الحصول على قرض الصندوق أعاقت عملية توفير الإسكان للمواطنين					
٢٠	سياسات تقسيم الأراضى وطبيعة التخطيط العمرانى فى المدن عائق أمام الموظف فى تملك الإسكان الخاص به					

خامساً - من وجهة نظرك ما أهم المعوقات التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص من تحقيق أهدافها؟ آمل التفضل بإبداء مرئياتك فيما لا يتجاوز خمسة مقترحات.

سادساً - فيما يلى مجموعة من الاقتراحات لزيادة قدرة الحكومة فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص، آمل التفضل بوضع علامة (X) فى المكان المناسب أمام كل عبارة:

	العبارة	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
١	توفير برامج إسكان خاصة بالموظفين الحكوميين مثل مشاريع المساكن المنتهية بالتمليك خلال مدة زمنية محددة					
٢	وضع خطط مستقبلية لمعالجة النقص فى الوحدات السكنية فى المدن السعودية الرئيسية					
٣	تحويل برامج الإسكان الخاص بالموظفين التى تقدمها بعض الجهات الحكومية إلى برامج تمويل لإسكان دائم					

العبارة		موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
٤	دعم مشاريع الإسكان الخاصة لتوفير مساكن دائمة للموظفين					
٥	تشجيع إنشاء جمعيات تعاونية للإسكان لتوفير مساكن دائمة للموظفين					
٦	وضع سياسات حكومية واضحة تزيد من تعاون البنوك المحلية فى تيسير القروض الخاصة بالإسكان للموظفين					
٧	إعطاء أفضلية للموظف الحكومى فى البرامج المستقبلية للإسكان					
٨	إعطاء أولوية فى قروض صندوق التنمية العقارى للموظفين الحكوميين					
٩	إنشاء مؤسسات مستقلة معنية بإسكان الموظفين					
١٠	إعادة هيكلة صندوق التنمية العقارى بشكل يزيد من قدرته على زيادة القروض الممنوحة واستردادها					
١١	زيادة التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين					
١٢	العمل على زيادة منح الأراضى السكنية المزودة بالخدمات والقابلة للسكن للموظفين الحكوميين					
١٣	المساعدة فى توفير الأراضى السكنية المزودة بالخدمات للموظفين الحكوميين بالتقسيط الميسر					
١٤	تقليل فترات الانتظار للحصول على قرض التنمية العقارى					
١٥	إنشاء هيئة عامة لمعالجة مشكلة توفير الإسكان للمواطنين فى المملكة					

العبارة		موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
١٦	إنشاء صندوق خاص بتوفير الإسكان بكل جهة حكومية					
١٧	تبنى سياسات تخطيطية تُسهم فى الحد من الارتفاع المستمر فى أسعار الأراضي					
١٨	إعادة النظر فى نظام تقسيمات الأراضى والسماح بتعدد الطوابق لمعالجة أزمة الإسكان					
١٩	الاستفادة من التجارب المحلية والعالمية فى توفير الإسكان الوظيفى					

سابعاً - من وجهة نظرك ما أهم المقترحات لتطوير السياسات والخطط المعنية بالإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص؟ آمل التفضل بإبداء مرئياتك فيما لا يتجاوز خمسة مقترحات.

ملحق رقم (٢): استبانة المقابلات الشخصية:

الاسم : ....

الجهة: ....

مسمى الوظيفة:..

سنوات الخدمة :...

هاتف العمل: ....

جوال: ....

س١ - هل يوجد هناك سياسات وخطط حكومية واضحة ومحددة معنية بتوفير الإسكان للمواطنين، وما هذه السياسات والخطط، وما رأيكم فيها؟

مسيرات الإجابة:

المسير	نعم	لا	لا يعلم	لم يجب
وجود سياسة واضحة				
وجود برامج تنفيذا لهذه السياسة				
نجاح البرامج				
سياسات تقسيم الأراضى				
طبيعة التخطيط العمرانى فى المدن				
الارتفاع المستمر فى أسعار الأراضي				
سياسات منح الأراضى لم تُسهم فى توفير الإسكان				
سياسات صندوق التنمية العقارى				
سياسات وزارة الإسكان سابقاً فى تنفيذ الإسكان العاجل				

س٢- آمل إعطائى نبذة عن تجربة المملكة فى توفير الإســكان للمواطنين بشــكل عام وللموظفين بشكل خاص:

مسيرات الإجابة:

المسير	نعم	لا	لا يعلم	لم يجب
منح الأراضى				
الإسكان العاجل				
سكن خاص للموظفين				
بدل سكن				
التخطيط للمدينة				

س٣- آمل إعطائى نبذة عن دور جهتكم فى الإســهام فى توفير الإســكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص:

س ٤- ما أهم المعوقات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان فى تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها؟

مسيرات الإجابة:

المسير	نعم	لا	لا يعلم	لم يجب
لم يتم استرداد قروض صندوق التنمية العقارى				
لم تتم الاستفادة من التجارب المحلية (أرامكو)				
لم تتم الاستفادة من تجارب الدول المجاورة (الكويت)				
عدم تعاون البنوك الخاصة فى تيسير القروض للإسكان				
محدودية إمكانات الصندوق				
لم تتم الاستفادة من التجارب الدولية				

س ٥- ما أهم المقترحات لتطوير السياســات والخطط المعنية بالإسكان والتغلب على العقبات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها؟

مسيرات الإجابة:

المسير	نعم	لا	لا يعلم	لم يجب
إعادة هيكلة صندوق التنمية العقارى				
زيادة التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص				
إنشاء هيئة عامة لمعالجة مشكلة الإسكان				
إعادة النظر فى سياسات تخطيط الأراضى				
زيادة تعاون البنوك المحلية فى تيسير القروض				
وضع خطط مستقبلية لمعالجة مشكلة الإسكان				
تحويل برامج الإسكان الذى تقدمه بعض الجهات إلى برامج تمويل لإسكان دائم				
دعم سياسات منح الأراضى				
إعادة برامج الإسكان العاجل وتطويرها				
هناك خطط مستقبلية لمعالجة النقص فى الوحدات السكنية فى المدن الرئيسية				

ملحق رقم (٣): أسماء المحكمين:

لقد تم عرض الاستبانة على عدد من الأساتذة المتخصصين في مجال الإدارة العامة، والإدارة الهندسية، والمنهجية والإحصاء وهم على النحو التالى:

الجهة	الاسم	التخصص
معهد الإدارة العامة	الدكتور/ محمد البيشي	إدارة عامة
معهد الإدارة العامة	الدكتور / إبراهيم الملحم	إدارة عامة
معهد الإدارة العامة	الدكتور/ على السلطان	علم الاجتماع
معهد الإدارة العامة	الدكتور/ محمد شامل	الإحصاء
معهد الإدارة العامة	الدكتور/ على الصبيحي	منهجية البحوث
معهد الإدارة العامة	الدكتور / طلال الأحمدي	إدارة صحية
جامعة الملك سعود	الدكتور / عبدالله الفايز	تخطيط حضرى

الباحث فى سطور

د. أمير بن محمد بن حسين العلوان

*** المؤهل العلمى:**

- حاصل على درجة الدكتوراه ، تخصص دراسات المدن ، من جامعة بورتلند الحكومية، بورتلند، أوريجن، أمريكا عام ١٩٩١م.

*** الوظيفة الحالية:**

- يعمل أستاذاً مساعداً في مجال التخطيط الحضري والإقليمي بمعهد الإدارة العامة.

*** الأنشطة العلمية والعملية:**

- نشر عدداً من الأبحاث وأوراق العمل في مجال التخطيط الحضري والإقليمي.
- شارك في العديد من الدراسات الاستشارية للعديد من الجهات الحكومية والخاصة.
- عمل مستشاراً غير متفرغ لبعض الجهات الحكومية والخاصة.
- شارك في العديد من المؤتمرات والندوات والحلقات والدورات العلمية المحلية والعالمية.
- شارك في العديد من اللقاءات الإعلامية (التلفزيون، والراديو، والصحف) لتسليط الضوء على بعض القضايا المتعلقة بمجال التخطيط الحضري .
- شارك في إعداد ومراجعة وتنفيذ العديد من الحقائب التدريبية في المعهد.
- عمل مساعد باحث في جامعة بورتلاند الحكومية أثناء دراسة الدكتوراه، وقد شارك في الكثير من اللجان وراجع وأسهم في بعض البحوث أثناء عمله كمساعد باحث.
- حصل على جائزة التميز ورأس جمعية الطلاب في مدرسة التخطيط الحضري والشئون العامة أثناء دراسة الدكتوراه.
- عضو في الكثير من الجمعيات المهنية واللجان الخاصة ذات العلاقة بالتخصص.

تم التصميم والإخراج الفني والطباعة في
الإدارة العامة للطباعة والنشر بمعهد الإدارة العامة - ١٤٢٩هـ

هذا البحث:

يهدف هذا البحث إلى التعرف على واقع الإسكان فى المملكة العربية السعودية من خلال استعراض السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين ومدى استفادة الموظفين الحكوميين منها، ومعرفة أهم المعوقات التي تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان في تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها.

ولتحقيق هذه الأهداف تم استخدام أسلوب الدراسة المكتبية لاستعراض تجربة المملكة ومقارنتها بتجارب بعض الدول الأخرى. كما تم استخدام أسلوب الدراسة الميدانية للتعرف على آراء المواطنين، ممثلين فى شريحة الموظفين الحكوميين، عن مدى رضاهم واستفادتهم من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين، وحجم المعوقات التى أسهمت فى عدم تحقيق هذه السياسات أهدافها من خلال استبانة صممت لهذا الغرض. كما تم عمل مقابلات شخصية مع بعض المسئولين عن هذا القطاع للتعرف على آرائهم تجاه هذه السياسات والخطط والبرامج والمعوقات التى حالت دون تحقيق هذه السياسات أهدافها.

وقد خرج البحث بمجموعة من النتائج والتوصيات المهمة، وهى فى مجملها تهدف إلى تسليط الضوء على هذه المشكلة المتفاقمة لدى الكثير من المواطنين، وهذا القطاع المهم والحيوى للتنمية الشاملة بشكل عام والتنمية الحضرية بشكل خاص، ومحاولة الرفع من مستوى خدمات هذا القطاع من خلال التعرف على آراء المواطنين والمسئولين تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين، وكذلك المشكلات التى تواجه هذا القطاع وكيفية التعامل معها.

ردمك: ٨-١٧١-١٤-٩٩٦٠-٩٧٨

تصميم وإخراج وطباعة الإدارة العامة للطباعة والنشر - معهد الإدارة العامة ١٤٢٩هـ